LAMDA Development S.A.

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
(με βάση το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)

Για την περίοδο από 1 Ιανουάριου έως 30 Ιουνίου 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ι. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 2
ΙΙ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ 3
Β. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ») 11
Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 18
Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2026 19
Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ 24
ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 26
ΙΙΙ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ 27
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη) 27
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη) 28
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη) 29
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2026 30
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025 31
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2026 32
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2025 33
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) 34
Σημειώσεις επί της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 36
1. Γενικές πληροφορίες 36
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών 36
2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας 36
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 38
3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας 41
α) Διαχείριση κινδύνων 41
β) Επιμέτρηση εύλογης αξίας 46
4. Πληροφόρηση κατά τομέα 47
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 54
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 61
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 62
8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες 64
9. Αποθέματα 70
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 72
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 75
12. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα 76
13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία 76
14. Δάνεια 77
15. Μισθώσεις 86
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 89
17. Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. 91
18. Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. 92
19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 93
20. Πωλήσεις 94
21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 96
22. Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά) 96
23. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος 97
24. Φόρος εισοδήματος 98
25. Δεσμεύσεις 100
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις 100
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 103
28. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 105
29. Ίδιες μετοχές 106
30. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού 109
31. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 109
ΙV. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Εκθέσεις Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 111
V. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 117

Στην ιστοσελίδα της Εταιρίας **www.lamdadev.com** αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των ανωνύμων εταιριών, που ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Ι. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

α. η συνημμένη συνοπτική εξαμηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου της «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») για τη περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2026 έως την 30η Ιουνίου 2026, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο "ΔΛΠ 34"), απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο («Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

β. η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007,

γ. η συνημμένη Συνοπτική Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» την 16η Σεπτεμβρίου 2026 και έχει δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση της στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.lamdadev.com.

Μαρούσι, 16 Σεπτεμβρίου 2026

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης	**Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου**	**Ευγενία Γ. Παΐζη**
Πρόεδρος Δ.Σ.	**Διευθύνων Σύμβουλος**	**Μέλος Δ.Σ.**

ΙΙ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA Development S.A.» ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01.2026 – 30.06.2026

Υποβάλλουμε προς τους ενδιαφερόμενους, την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του πρώτου εξαμήνου 2026 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"), καθώς και την παρούσα έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Ιουνίου 2026.

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις 1/434/03.07.2008 και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Α. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι ορισμοί και υπολογισμοί των ΕΔΜΑ παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει ΕΔΜΑ τα οποία δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»). Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτά τα μεγέθη είναι σχετικά και αξιόπιστα για την αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης και της θέσης του Ομίλου, ωστόσο δεν υποκαθιστούν τα χρηματοοικονομικά μεγέθη σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο κατά την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026, λαμβάνοντας υπόψιν τους ΕΔΜΑ όπως παρουσιάζονται στο επόμενο εδάφιο Β της παρούσας Έκθεσης, έχουν ως ακολούθως:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**% μεταβολή**
Πωλήσεις	**265,4**	**310,7**	**-15%**
Λειτουργικά αποτελέσματα (**EBITDA**) **έργου Ελληνικού** προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	(44,8)	39,6	
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα **(EBITDA)** προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	41,9	40,8	+3%
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	8,7	10,0	-14%

Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(0,6)**	**82,1**	
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων	83,2	136,9	
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού	(59,9)	13,7	
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων	0,0	0,5	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	(0,1)	0,1	
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων	(0,2)	3,4	
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**22,4**	**236,6**	**-90%**

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	**(41,0)**	**127,9**	

Οι **Ενοποιημένες Πωλήσεις** του Ομίλου ανήλθαν σε **€265 εκατ.**, παρουσιάζοντας **μείωση κατά 15%** έναντι του Α' Εξαμήνου 2025 (€311 εκατ.), κυρίως λόγω των μειωμένων εσόδων από πωλήσεις οικοπέδων στο Ελληνικό.

Τα **Ενοποιημένα λειτουργικά κέρδη (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών** για το Α' εξάμηνο 2026 παρουσίασαν ζημιές €0,6 εκατ. έναντι των κερδών €82 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025.

- **Εμπορικά Κέντρα:** τα Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (Adjusted Operating Malls EBITDA) του Α' Εξαμήνου 2026 ύψους €50 εκατ. για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα αποτελούν νέο ιστορικό υψηλό (αύξηση 5% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025). Ο συνεχιζόμενος ισχυρός ρυθμός αύξησης της λειτουργικής κερδοφορίας EBITDA οφείλεται κυρίως στην αύξηση των βασικών μισθωμάτων (αύξηση 6% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025) και των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 9% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025). Τα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών του νέου ομίλου LAMDA MALLS αυξήθηκαν 3% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025 στα €42 εκατ.
- **Μαρίνες:** τα Λειτουργικά κέρδη Μαρινών σε λειτουργία (Operating Marinas EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών μειώθηκαν 14%, έναντι του Α' Εξαμήνου 2025, στα €9,0 εκατ., κυρίως λόγω του προγράμματος σταδιακής μείωσης του αριθμού των διαθέσιμων θέσεων ελλιμενισμού στη Μαρίνα Αγίου Κοσμά στο πλαίσιο εργασιών αναβάθμισης. Τα λειτουργικά κέρδη (EBITDA) της Μαρίνας Φλοίσβου αυξήθηκαν 10%, έναντι του Α' Εξαμήνου 2025, στα €9,3 εκατ.
- **Έργο στο Ελληνικό:** Τα Λειτουργικά αποτελέσματα EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών ανήλθαν σε ζημίες €45 εκατ. έναντι κερδών €40 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025, κυρίως λόγω των μειωμένων κατά 85% εσόδων από πωλήσεις οικοπέδων στο Ελληνικό.

Τα **Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου** για το Α' Εξάμηνο 2026 εμφάνισαν **κέρδη €22 εκατ.** μειωμένα 90% έναντι των κερδών €237 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025. Τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν τη θετική επίπτωση συνολικού ποσού €23 εκατ. (έναντι θετικής επίπτωσης €151 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025), βάσει εκτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων και Αποθεμάτων[1] του Ομίλου την 30.06.2026 (Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων και λοιπών ακινήτων καθώς και των Επενδυτικών Ακινήτων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού). Επίσης, στο Α' Εξάμηνο 2026 καταγράφηκαν ζημιές[2] από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού €0,2 εκατ. έναντι κερδών €3,4 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025.

Επιπρόσθετα της ανωτέρω θετικής μη ταμειακής επίπτωσης από εκτίμηση αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων και Αποθεμάτων, τα **ενοποιημένα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας,** για το Α' Εξάμηνο 2026 παρουσίασαν ζημιές €41 εκατ. έναντι των κερδών €128 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025. Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω αποτελέσματα περιλαμβάνουν την επιβάρυνση σχετικά με χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν στη λογιστική επιμέτρηση μελλοντικών υποχρεώσεων[3] σχετικά με το έργο στο Ελληνικό (αρνητική επίπτωση €22 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2026 έναντι €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025).

Η **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)** την 30.06.2026 ανήλθε σε **€1,50 δις** (ήτοι **€8,81 ανά μετοχή**), μειωμένη κατά περίπου €47 εκατ. έναντι της 31.12.2025.

Οι **συνολικές εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων** ξεπέρασαν τα **€1,8 δις** από την έναρξη του έργου του Ελληνικού μέχρι την 31.08.2026.

Τα **Συνολικά Ταμειακά Διαθέσιμα του Ομίλου** την 30.06.2026 αυξήθηκαν κατά €270 εκατ. στα **€1.074 εκατ.** έναντι της 31.12.2025.

[1] Συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις/αναστροφές απομείωσης αξίας αποθεμάτων.
[2] Συμπεριλαμβάνονται ζημίες από εκκαθάριση επιχειρήσεων.
[3] Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωση τους, χωρίς αντίτιμο.

ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (NAV)			
	30.06.2026	**31.12.2025**	**(%) μεταβολή**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (*€ εκατ.)*	**1.500**	**1.548**	**-3,1%**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)	**8,81**	**9,06**	**-2,7%**

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € εκατ.)	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ταμειακά Διαθέσιμα (συμπερ. Δεσμευμένων Ταμειακών Διαθεσίμων)	1.074,0	803,9
Δεσμευμένα Ταμειακά Διαθέσιμα	(376,9)	(53,5)
Ελεύθερα Ταμειακά Διαθέσιμα	**697,2**	**750,4**
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.721,0**	**3.589,4**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.917,7**	**3.786,6**
Σύνολο Ενεργητικού	**5.334,0**	**5.015,8**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**1.277,6**	**1.319,0**
Συνολικός Δανεισμός	**2.438,9**	**2.065,6**
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	**3.101,4**	**2.749,4**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**4.056,3**	**3.696,7**

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ		
	30.06.2026	**31.12.2025**
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	**51,7%**	**51,4%**
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	**65,6%**	**61,0%**

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η λεπτομερής ανάλυση της Λειτουργικής κερδοφορίας (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών για το όμιλο LAMDA MALLS.

Τα **Λειτουργικά κέρδη EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Operating Malls EBITDA)** το Α' Εξάμηνο 2026 αυξήθηκαν κατά 2% στα **€46,6 εκατ.**, καταγράφοντας, για μια ακόμα περίοδο, **νέο ιστορικό υψηλό**.

Επίσης, τα **Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά κέρδη EBITDA, προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία (Adjusted Operating Malls EBITDA)** το Α' Εξάμηνο 2026 αυξήθηκαν κατά 5% στα **€50,0 εκατ.** (ενότητα Β. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης – «ΕΔΜΑ»).

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΚΕΡΔΟΦΟΡΙΑΣ EBITDA προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**% μεταβολή**
The Mall Athens	16,9	16,9	-
Golden Hall	12,7	11,9	+7%
Mediterranean Cosmos	11,7	11,8	-1%
Designer Outlet Athens	5,3	4,9	+6%
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**46,6**	**45,5**	**+2%**
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(3,6)	(4,6)	
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	0,9	1,2	
Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(0,7)	(0,8)	
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(1,1)	(0,4)	
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**42,1**	**40,9**	**+3%**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων	83,2	136,9	
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA)	**125,3**	**177,7**	

(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**% μεταβολή**
The Mall Athens	17,9	17,5	+2%
Golden Hall	13,6	12,4	+10%
Mediterranean Cosmos	12,5	12,2	+2%
Designer Outlet Athens	6,0	5,4	+11%
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**50,0**	**47,5**	**+5%**

Οι **κύριοι παράγοντες της αύξησης του Operating Malls EBITDA** είναι:

(α) η αύξηση των βασικών μισθωμάτων (αύξηση 6% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα),
(β) η αύξηση των εσόδων στάθμευσης (αύξηση 9% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025 για τα 4 Εμπορικά Κέντρα).

Υπενθυμίζεται ότι τα έσοδα από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ) πλέον περιθωρίου περίπου 1-2 ποσοστιαίες μονάδες.

Βασικοί Δείκτες Απόδοσης (KPIs) Εμπορικών Κέντρων [4]					
Α' εξάμηνο 2026 vs Α' εξάμηνο 2025	**The Mall Athens**	**Golden Hall**	**Mediterranean Cosmos**	**Designers Outlet Athens**	**Σύνολο**
Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων [5]	+6%	+8%	+5%	-	**+5%**
Συνολικός αριθμών Επισκεπτών [6]	+10%	+4%	-1%	+6%	**+5%**
Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη[7]	-4%	+3%	+5%	-5%	**-**

Αναφορικά με τους βασικούς δείκτες για τα 4 εν λειτουργία Εμπορικά Κέντρα, το Α' Εξάμηνο 2026 καταγράφηκε νέο ιστορικό ρεκόρ στο συνολικό κύκλο εργασιών των καταστημάτων στα €409 εκατ., ενώ ο συνολικός αριθμών των επισκεπτών ανήλθε σε 12,5 εκατ. (αύξηση 5% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025).

Η μέση πληρότητα των 4 εν λειτουργία Εμπορικών Κέντρων για το Α' Εξάμηνο 2026 ανήλθε σε σχεδόν 100% του συνολικού μισθώσιμου χώρου.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS		
(ποσά σε € εκατ.)	**30.06.2026**	**31.12.2025**
The Mall Athens	598	580
Golden Hall	396	366
Mediterranean Cosmos	263	254
Designer Outlet Athens	179	172
Εμπορικά Κέντρα σε λειτουργία	**1.435**	**1.372**
The Ellinikon Mall	288	243
Riviera Galleria	178	146
Ellinikon Malls	**465**	**390**
Όμιλος LAMDA MALLS	**1.901**	**1.762**

[4] Τα στοιχεία αφορούν το σύνολο των 4 Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία.
[5] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους) / Σύνολο Κύκλου Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.
[6] Ο δείκτης μεταβολής Συνολικού αριθμών Επισκεπτών των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της περιόδου αναφοράς μείον σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους / Σύνολο διελεύσεων από τις εισόδους του εκάστοτε εμπορικού κέντρου της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.
[7] Ο δείκτης Μέση Δαπάνη ανά Επισκέπτη των εμπορικών κέντρων υπολογίζεται ως ακολούθως: ποσοστό μεταβολής του κλάσματος Συνολικός Κύκλος Εργασιών Καταστημάτων εκάστοτε εμπορικού κέντρου / Συνολικός αριθμός Επισκεπτών, της περιόδου αναφοράς, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο κλάσμα της αντίστοιχης περιόδου αναφοράς του προηγούμενου έτους.

Η συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV) του ομίλου LAMDA MALLS την 30.06.2026, έφτασε τα €1,9 δις, με την αξία των εν λειτουργία 4 Εμπορικών Κέντρων να καταγράφει νέο ιστορικό ρεκόρ ξεπερνώντας τα €1,4 δις.

Ellinikon Malls – Πρόοδος εμπορικών μισθώσεων

Αναφορικά με τις εμπορικές μισθώσεις στους δύο υπό ανάπτυξη προορισμούς λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας στο Ελληνικό, μέχρι σήμερα έχουν συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) με μισθωτές για 73% της Συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας (GLA) στο The Ellinikon Mall και 76% του GLA στη Riviera Galleria. Αυτή η ισχυρή δυναμική αναδεικνύει τα στέρεα θεμελιώδη μεγέθη της Ελληνικής αγοράς λιανικού εμπορίου και το διαρκές ενδιαφέρον κορυφαίων διεθνών εμπορικών σημάτων για αυτές τις εμβληματικές αναπτύξεις.

Οι εργασίες σκυροδέτησης στη Riviera Galleria έχουν ολοκληρωθεί, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (ΜΕΡ), οι εργασίες στις προσόψεις και στο στέγαστρο, η διαμόρφωση εσωτερικών χώρων σε όλα τα επίπεδα, καθώς και οι εξωτερικές εργασίες και η μόνωση της οροφής, με την ολοκλήρωση να αναμένεται εντός του Α' τριμήνου 2027. Στο The Ellinikon Mall, μετά την ανάθεση της σύμβασης κατασκευής του φέροντος οργανισμού στην ΤΕΡΝΑ Α.Ε., οι κατασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν το δεύτερο τρίμηνο του 2026, με τις εργασίες θεμελίωσης να βρίσκονται σε εξέλιξη.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Αναφορικά με τα οικονομικά αποτελέσματα του έργου του Ελληνικού το Α' Εξάμηνο 2026, ο κύριος παράγοντας της μείωσης των Λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών είναι τα μειωμένα έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων σε σχέση με το Α' Εξάμηνο 2025. Επίσης, το Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων είναι αυξημένο στο Α' Εξάμηνο 2026 καθώς οι πωλήσεις οικοπέδων έχουν χαμηλότερο κόστος κτήσης, ενώ παράλληλα το 2026 εντατικοποιήθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες των οικιστικών αναπτύξεων των οποίων το κόστος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΡΓΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**% μεταβολή**
Πωλήσεις (σημείωση 4)	188,2	235,7	-20%
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων (σημείωση 4)	(188,0)	(161,7)	
Μεικτά Αποτελέσματα (μετά το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων)	**0,2**	**74,0**	
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	(44,3)	(33,8)	
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών (σημείωση 4)	(0,7)	(0,6)	
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	**(44,8)**	**39,6**	
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(59,9)	13,7	
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	-	(0,1)	
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	**(104,7)**	**53,1**	
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	**(111,9)**	**14,5**	

Επιπλέον χρήζουν ξεχωριστής αναφοράς οι παρακάτω σημαντικές παρατηρήσεις σχετικά με τις οικονομικές επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του έργου στο Ελληνικό:

- Οι **συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων** από την έναρξη του έργου Ελληνικού έως την 31.08.2026 ξεπέρασαν τα **€1,8 δις**, με τις εισπράξεις εντός του Α' Εξαμήνου 2026 να ανέρχονται σε €271 εκατ.
- Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 31.08.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 750 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 610 διαμερίσματα ή 81%. Το χαμηλότερο ποσοστό επί των συνολικών αποθεμάτων, σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2026, αντικατοπτρίζει τη διάθεση στην αγορά επιπλέον 79 οικιστικών μονάδων τον Ιούλιο του 2026. Περαιτέρω, τα έσοδα από οικιστικές αναπτύξεις το Α' Εξάμηνο 2026 ανήλθαν σε €164 εκατ., αυξημένα 30% έναντι του Α' Εξαμήνου 2025, αναδεικνύοντας τη διαρκή δυναμική των πωλήσεων κατοικιών και την αυξανόμενη συμβολή των οικιστικών αναπτύξεων στα αποτελέσματά του Ομίλου. Επιπλέον, στο Α' Εξάμηνο 2026 αναγνωρίστηκαν έσοδα ύψους €15 εκατ. από πωλήσεις ακινήτων (οικοπέδων) κυρίως για χρήση γραφείων, μειωμένα κατά 85% σε σχέση με το Α' Εξάμηνο 2025, λόγω χρονισμού πωλήσεων οικοπέδων.
- Τα **αναβαλλόμενα έσοδα από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων**, τα οποία θα αναγνωριστούν σταδιακά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν την 30.06.2026 σε **€421 εκατ**.[8]
- Τα **καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους** επιβαρύνθηκαν από χρηματοοικονομικά έξοδα που δεν έχουν επίπτωση στα ταμειακά διαθέσιμα και αφορούν στη λογιστική επιμέτρηση μελλοντικών υποχρεώσεων[9] ποσού €22 εκατ. (έναντι €21 εκατ. το Α' Εξάμηνο 2025).
- Τα **συνολικά ταμειακά διαθέσιμα** που αναλογούν **στο Έργο στο Ελληνικό** μειώθηκαν κατά €55 εκατ. εντός του Α' Εξαμήνου 2026 και ανήλθαν στα **€512 εκατ.** την 30.06.2026.
- Το Α' Εξάμηνο 2026 συνεχίστηκε η **πρόοδος τόσο στα έργα υποδομών όσο και στις κατασκευές κτιρίων**, καθώς κατά τη διάρκεια της περιόδου πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€276 εκατ.** Από την έναρξη του Έργου Ελληνικού έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) για κτίρια και υλοποίηση της πρόβλεψης για έργα υποδομών ποσού περίπου **€1,3 δις.**
- Κατά τη διάρκεια του Α' Εξαμήνου 2026 **δεν εκταμιεύθηκαν τραπεζικά δάνεια για το έργο στο Ελληνικό** (εξαιρουμένου του δανεισμού για τα Ellinikon Malls), παρά την ύπαρξη **εγκεκριμένης πιστωτικής γραμμής από τις δανείστριες τράπεζες ύψους €232 εκατ.**
- Το Αθλητικό Πάρκο του Ελληνικού τίθεται σε πλήρη λειτουργία τον Σεπτέμβριο 2026, σηματοδοτώντας την παράδοση του πρώτου μεγάλου έργου ανοιχτής πρόσβασης στο Ελληνικό και αποτελώντας σημαντικό ορόσημο στη μετάβαση της ανάπτυξης στη φάση της παράδοσης των έργων.

Η **συνολική αξία χαρτοφυλακίου (GAV)** του έργου στο Ελληνικό ανήλθε την 30.06.2026 σε **€1,7 δις** ελαφρώς μειωμένη κατά περίπου €9 εκατ. έναντι της 31.12.2025. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αύξηση για κεφαλαιουχικές δαπάνες (CAPEX) (εξαιρουμένης της υλοποίησης της πρόβλεψης για έργα υποδομών) κατά περίπου €225 εκατ., σε συνδυασμό με το κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων (περίπου €185 εκατ.), το κόστος απόκτησης ακινήτων προς μεταπώληση περίπου €14 εκατ., την αναπροσαρμογή πρόβλεψης για κόστος υποδομών περίπου €12 εκατ. αποκλειστικά λόγω της ανανέωσης του προεξοφλητικού επιτοκίου ώστε να αντανακλά της τρέχουσες συνθήκες, καθώς και τις ζημιές από εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού περίπου €60 εκατ.

[8] Εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων εσόδων από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
[9] Αφορά (α) την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και (β) την υποχρέωση για την πραγματοποίηση Έργων Υποδομών δημοσίου ενδιαφέροντος (π.χ. δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες κ.α.) τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωση τους, χωρίς αντίτιμο.

ΜΑΡΙΝΕΣ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ - ΜΑΡΙΝΕΣ			
(ποσά σε € εκατ.)	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**% μεταβολή**
Μαρίνα Φλοίσβου	13,9	12,9	+8%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	1,3	3,7	
Έσοδα	**15,2**	**16,6**	**-8%**
Μαρίνα Φλοίσβου	9,3	8,4	+10%
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	(0,3)	2,1	
Operating Marinas EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**9,0**	**10,5**	**-14%**
Μαρίνα Κέρκυρας	(0,5)	(0,3)	
Μητρικές εταιρίες μαρινών	0,2	(0,2)	
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**8,7**	**10,0**	**-14%**

Η Μαρίνα Φλοίσβου συνέχισε την ισχυρή αναπτυξιακή της πορεία, σημειώνοντας νέο ρεκόρ επιδόσεων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026. Τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε €13,9 εκατ., σημειώνοντας αύξηση 8% σε σύγκριση με το Α' Εξάμηνο 2025, ενώ τα κέρδη EBITDA αυξήθηκαν κατά 10%, φθάνοντας τα €9,3 εκατ. Η ισχυρή αυτή επίδοση οφείλεται κυρίως στη σταθερή ζήτηση για τη Μαρίνα Φλοίσβου, η οποία καταγράφει μέγιστη πληρότητα στις μόνιμες θέσεις ελλιμενισμού, στα αυξημένα έσοδα από τέλη διερχόμενων σκαφών, στις ετήσιες συμβατικές αυξήσεις των τελών ελλιμενισμού, καθώς και στο χαμηλότερο κόστος μίσθωσης, γεγονός που αντικατοπτρίζει την ευνοϊκή διάρθρωση της σύμβασης μίσθωσης της μαρίνας.

Παράλληλα με τη διατήρηση ισχυρών λειτουργικών επιδόσεων στη Μαρίνα Φλοίσβου, ο Όμιλος επενδύει στην επόμενη φάση ανάπτυξης μέσω της ολοκληρωμένης ανάπλασης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά. Ο αριθμός των διαθέσιμων θέσεων ελλιμενισμού έχει πλέον μειωθεί περίπου στο ένα τρίτο της αρχικής δυναμικότητας της μαρίνας, αντανακλώντας το προχωρημένο στάδιο της ανάπλασης και την αναδιαμόρφωση της Μαρίνας ώστε να μπορεί να φιλοξενεί μεγαλύτερα σκάφη. Με την ολοκλήρωση του έργου, η Μαρίνα Αγίου Κοσμά, σε συνδυασμό με το παρακείμενο συγκρότημά Riviera Galleria, έναν εμβληματικό προορισμό για premium brands, αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό μοχλό ενίσχυσης των εσόδων του Ομίλου.

Β. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, οι οποίοι ορίζονται ως εξής:

Ορισμοί :

1. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
2. **Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού:** Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων, πλέον καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος, πλέον αποσβέσεις και απομειώσεις ενσώματων πάγιων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
3. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού.
4. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων.
5. **Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) Έργου Ελληνικού προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος, τα κέρδη ή ζημιές από εξαγορά/πώληση ποσοστού συμμετοχών, καθώς και το αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων, που αφορούν το έργο του Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
6. **Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του Έργου Ελληνικού:** Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών, μείον Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών.
7. **Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall και Designer Outlet Athens αντίστοιχα.
8. **Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών)**: Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών) πλέον Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών που αφορούν τις εν λόγω εταιρίες.
9. **Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες αναπτύσσουν τα ακίνητα THE ELLINIKON MALL και RIVIERA GALLERIA.
10. **Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A., η οποία διαχειρίζεται τα Εμπορικά Κέντρα/Αναπτύξεις του Ομίλου.
11. **Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών

LAMDA LEISURE S.M.S.A. και ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε., οι οποίες δραστηριοποιούνται εντός του εμπορικού κέντρου Golden Hall.

12. **LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA MALLS S.A., οι οποία είναι η μητρική εταιρία του ομίλου των Εμπορικών Κέντρων.
13. **LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών:** Άθροισμα των Operating Malls EBITDA, Malls Property Management EBITDA, Other Malls Activities EBITDA, Ellinikon Malls EBITDA και LAMDA MALLS S.A. EBITDA.
14. **LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA):** LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών, πλέον αποτιμήσεις Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων.
15. **Operating Marinas EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών σε λειτουργία προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Επιμέρους λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών της εταιρίας LAMDA FLISVOS MARINA S.A. (διαχείριση της εν λειτουργία Μαρίνας Φλοίσβου), καθώς και της Μαρίνας Αγ. Κοσμά.
16. **EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μαρινών προ Αποτιμήσεων και Λοιπών Αναπροσαρμογών):** Άθροισμα των Operating Marinas EBITDA και των επιμέρους λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των εταιριών LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A., LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. και LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A. (υπό ανάπτυξη μαρίνα Κέρκυρας).
17. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (Net Assets Value - "NAV"):** Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας.
18. **Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή):** Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) διαιρεμένη με το συνολικό αριθμό μετοχών της Εταιρίας, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.
19. **Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, εξαιρουμένων των Δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των επενδύσεων σε ακίνητα για τα οποία έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση μίσθωσης, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον τα Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων υπο-ανάπτυξη του Ελληνικού.
20. **Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο:** Επενδύσεις σε ακίνητα, πλέον Αποθέματα, πλέον Ενσώματα πάγια και Άυλα Περιουσιακά στοιχεία, πλέον Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, πλέον Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.
21. **Συνολικός Δανεισμός**: : Δάνεια, πλέον Υποχρεώσεις Μισθώσεων πλέον Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.
22. **Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός**: Συνολικός Δανεισμός, πλέον Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.
23. **Καθαρός Συνολικός Δανεισμός**: Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
24. **Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός**: Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός, μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.
25. **Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο**
26. **Gearing Ratio: Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού)**
27. **Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου Έργου Ελληνικού:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου που αφορούν το έργο Ελληνικού, εξαιρουμένης της λειτουργίας της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, και τα αποτελέσματα των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.
28. **Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής:** Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής, μείον Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού.
29. **Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου (Gross Asset Value - "GAV") – ΟΜΙΛΟΣ LAMDA MALLS:** Επιμέρους αξία επενδυτικών ακινήτων των εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., LAMDA VOULAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., οι οποίες εκμεταλλεύονται και αναπτύσσουν τα εμπορικά κέντρα/αναπτύξεις The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall, Designer Outlet Athens, The Ellinikon Mall και Riviera Galleria αντίστοιχα.

Υπολογισμοί :

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τον τρόπο λογιστικής συμφωνίας των επιλεγμένων εναλλακτικών δεικτών μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση με τα στοιχεία εκείνα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων/χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της αντίστοιχης περιόδου.

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ίδια Κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας *	1.262.044	1.304.046
Πλέον: αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρίας	238.447	243.891
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	**1.500.491**	**1.547.937**
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) (€ ανά μετοχή)[10]	8,81	9,06

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	**44.210**	**42.519**
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	(44.824)	39.564
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(614)**	**82.083**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων ² **	83.197	136.896
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	(59.902)	13.666
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	30	544
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(93)	55
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	(248)	3.379
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**22.370**	**236.623**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) εξαιρουμένου του έργου Ελληνικού	**127.096**	**183.490**
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού	(104.726)	53.133
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**22.370**	**236.623**
Αποσβέσεις *	(6.004)	(6.240)
Πρόβλεψη απομείωσης άυλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων *	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	8.164	8.028
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(65.202)	(63.909)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	**(40.672)**	**174.502**

[10] Αναπροσαρμοσμένος αριθμός μετοχών για τις 6.426.930 και 5.806.546 ίδιες μετοχές που κατείχε η Εταιρία την 30.06.2026 και 31.12.2025 αντίστοιχα.

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Πωλήσεις έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	188.221	235.733
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(187.999)	(161.712)
Συνολικά λειτουργικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(44.319)	(33.821)
Μερίδιο αποτελεσμάτων συγγενών εταιριών έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(727)	(636)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	**(44.824)**	**39.564**
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού ** (σημείωση 4)	(59.902)	13.666
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος έργου Ελληνικού * (σημείωση 4)	-	(97)
Λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	**(104.726)**	**53.133**
Αποσβέσεις έργου Ελληνικού	(2.185)	(2.202)
Χρηματοοικονομικά έσοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	6.052	4.320
Χρηματοοικονομικά έξοδα έργου Ελληνικού (σημείωση 4)	(39.077)	(32.453)
Φόρος εισοδήματος έργου Ελληνικού	28.019	(8.346)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	**(111.917)**	**14.452**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(614)**	**82.083**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων **	83.197	136.896
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων έργου Ελληνικού **	(59.902)	13.666
Κέρδος/(ζημιά) αποτίμησης λοιπών ακινήτων **	30	544
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος *	(93)	55
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις και επενδυτικών ακινήτων *	(248)	3.379
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**22.370**	**236.623**
Αποσβέσεις *	(6.004)	(6.240)
Πρόβλεψη απομείωσης άυλων και ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων *	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα *	8.164	8.028
Χρηματοοικονομικά έξοδα *	(65.202)	(63.909)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων *	**(40.672)**	**174.502**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
The Mall Athens	16.941	16.917
Golden Hall	12.731	11.849
Mediterranean Cosmos	11.678	11.754
Designer Outlet Athens	5.243	4.942
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**46.593**	**45.462**
Ellinikon Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων στο Ελληνικό υπό ανάπτυξη προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(3.579)	(4.606)
Malls Property Management EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	898	1.200
Other Malls Activities EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Λοιπών Δραστηριοτήτων Εμπορικών Κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(758)	(770)
LAMDA MALLS S.A. EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Μητρικής εταιρίας Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	(1.077)	(368)
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών (σημείωση 4)	**42.076**	**40.918**
Κέρδος αποτίμησης Εμπορικών Κέντρων/Αναπτύξεων (σημείωση 4)	83.197	136.896
LAMDA MALLS Group Ενοποιημένα Λειτουργικά Αποτελέσματα (EBITDA) (σημείωση 4)	**125.273**	**177.814**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
The Mall Athens	17.865	17.456
Golden Hall	13.563	12.378
Mediterranean Cosmos	12.508	12.248
Designer Outlet Athens	6.014	5.416
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**49.950**	**47.498**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Operating Malls EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**46.593**	**45.462**
Ενδοομιλικές μεταχρεώσεις εξόδων διοικητικής υποστήριξης και λοιπών υποστηρικτικών λειτουργιών	3.357	2.036
Adjusted Operating Malls EBITDA (Αναπροσαρμοσμένα Λειτουργικά αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**49.950**	**47.498**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Μαρίνα Φλοίσβου	9.312	8.456
Μαρίνα Αγ. Κοσμά	(268)	2.080
Operating Marinas EBITDA (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών σε λειτουργία προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**9.044**	**10.536**
Μαρίνα Κέρκυρας	(451)	(326)
Μητρικές εταιρίες μαρινών	65	(162)
EBITDA Μαρίνες (Λειτουργικά αποτελέσματα Μαρινών προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών)	**8.658**	**10.048**

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής *	**(40.993)**	**127.937**
Μείον: Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου έργου Ελληνικού	(111.917)	14.452
Αναπροσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου κατανεμημένα σε μετόχους της μητρικής	**70.924**	**113.485**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.686.048	2.565.726
Μείον: Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των επενδύσεων σε ακίνητα για τα οποία έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση μίσθωσης *	(93.844)	(92.027)
Αποθέματα *	914.045	914.759
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	116.583	102.841
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	20.045	20.236
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	41.431	42.168
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων των ακινήτων υπο-ανάπτυξη του Ελληνικού *	36.716	35.721
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.721.024**	**3.589.424**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Επενδύσεις σε ακίνητα *	2.686.048	2.565.726
Αποθέματα *	914.045	914.759
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία *	116.583	102.841
Άυλα περιουσιακά στοιχεία *	20.045	20.236
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις *	41.431	42.168
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων *	139.572	140.825
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	**3.917.724**	**3.786.555**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Δάνεια *	1.831.704	1.462.535
Υποχρεώσεις μισθώσεων *	207.899	210.405
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	399.314	392.658
Συνολικός Δανεισμός	**2.438.917**	**2.065.598**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Συνολικός Δανεισμός	2.438.917	2.065.598
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(697.167)	(750.398)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(376.874)	(53.535)
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**1.364.876**	**1.261.665**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Συνολικός Δανεισμός	2.438.917	2.065.598
Πλέον: Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. *	662.473	683.755
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	**3.101.390**	**2.749.353**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	3.101.390	2.749.353
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα *	(697.167)	(750.398)
Μείον: Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα *	(376.874)	(53.535)
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	**2.027.349**	**1.945.420**

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο	3.917.724	3.786.555
Συνολικός Δανεισμός	2.438.917	2.065.598
Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	1.364.876	1.261.665
Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός	3.101.390	2.749.353
Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός	2.027.349	1.945.420

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Ομίλου	**30.06.2026**	**31.12.2025**
ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΟΣ ΚΑΘΑΡΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ	51,7%	51,4%
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (GEARING RATIO)	65,6%	61,0%

* αφορούν κονδύλια όπως αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

** αφορούν ανάλυση του καθαρού Κέρδους αποτίμησης Επενδυτικών Ακινήτων, όπως παρουσιάζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή "Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα" στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει Δ.Π.Χ.Α. της εκάστοτε περιόδου αναφοράς.

Γ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σημαντικά γεγονότα Α' Εξαμήνου 2026

Τον Φεβρουάριο 2026 ο Όμιλος αποδέχθηκε δεσμευτική προσφορά από την NELLENCO S.M.S.A., θυγατρική της TEN Brinke Hellas, για την πώληση δύο (2) οικοπέδων συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας περίπου 15,7 χιλ. τ.μ. στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2». Το συνολικό ποσό της πώλησης των δύο (2) οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Σε συνέχεια των ανωτέρω, τον Ιούλιο 2026 ο Όμιλος υπέγραψε οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας για την πώληση ανωτέρω οικοπέδων. Ειδικότερα, το οικόπεδο Α-Π2.17, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 9.937 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρεία TenPlatinum Properties M.A.E., ενώ το οικόπεδο Α-Π2.18, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 5.736 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρεία TENELITE PROPERTIES M.A.E. (πρώην NELLENCO S.M.S.A.), αμφότερες θυγατρικές εταιρείες της TEN Brinke Hellas, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει και η INTRACOM HOLDINGS. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Ο Όμιλος αναμένεται να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €31 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής).

Τον Ιούνιο 2026 η Εταιρία ολοκλήρωσε επιτυχώς την έκδοση νέου εισηγμένου κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €350 εκατ. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, με διάθεση των ομολογιών του Ομολογιακού Δανείου μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα και την εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Euronext Athens. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών ορίστηκε σε 1.000 ευρώ εκάστη, ήτοι 100% της ονομαστικής αξίας της. Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω δανείου είναι τα εξής: (α) Η απόδοση των ομολογιών είναι 4,20% και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου, (β) Ο εκτοκισμός είναι εξαμηνιαίος, και (γ) Η διάρκεια του δανείου είναι επτά (7) έτη και η αποπληρωμή του, θα υλοποιηθεί στο τέλος της περιόδου των επτά (7) ετών. Η κατανομή των εκδοθεισών ομολογιών ήταν η εξής: 316.000 Ομολογίες (90,29%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και 34.000 Ομολογίες (9,71%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές. Η Εταιρία θα χρησιμοποιήσει το προϊόν του παραπάνω Ομολογιακού Δανείου, μεταξύ άλλων, για την ολοσχερή εξόφληση του από 6 Ιουλίου 2020 εισηγμένου κοινού ομολογιακού δανείου της, ύψους κεφαλαίου €320 εκατ.

Τον Ιούνιο 2026 σε συνέχεια (α) της ανακοίνωσης των αποφάσεων της από 23.06.2026 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας και, ειδικότερα, της απόφασής με την οποία καθορίσθηκε το είδος, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου, παρασχέθηκε εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας να εκλέξει, με επόμενη απόφασή του, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου που θα προέρχονται εκ των μελών του και επανεξελέγη ο κ. Κωνσταντίνος Σφακάκης, τρίτο πρόσωπο, ανεξάρτητο προς την Εταιρία, μη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, και (β) της από 23.06.2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, κατ' εξουσιοδότηση της ανωτέρω απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, με την οποία εξελέγησαν τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου εκ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι επανεξελέγησαν οι κ.κ. Χαρίτων Κυριαζής, Ιωάννης Ζαφειρίου και η κα Ευγενία Παΐζη ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε την ίδια ημέρα και εξέλεξε ομόφωνα τον κ. Χαρίτωνα Κυριαζή ως Προέδρο αυτής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση ε, της παραγράφου 1, του άρθρου 44, του Ν.4449/2017, όπως σήμερα ισχύει, και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

1. Χαρίτων Κυριαζής, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Ανεξάρτητο κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 & 2 του Ν. 4706/2020, όπως σήμερα ισχύει,

2. Ιωάννης Ζαφειρίου, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Ανεξάρτητο κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 & 2 του Ν. 4706/2020, όπως σήμερα ισχύει,

3. Ευγενία Παΐζη, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και

4. Κωνσταντίνος Σφακάκης, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Τρίτο πρόσωπο εκτός Εταιρείας, Ανεξάρτητο κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 & 2 του Ν. 4706/2020, όπως σήμερα ισχύει.

Σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος του Α' Εξαμήνου 2026 και μέχρι την ημερομηνία ανακοίνωσης των οικονομικών αποτελεσμάτων

Στις 21 Ιουλίου 2026 σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος του από 06 Ιουλίου 2020 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (το ΚΟΔ) και σε συνέχεια της από 11.06.2026 ανακοίνωσης της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, καταβλήθηκαν:

(i) Το μικτό ποσό των οφειλόμενων τόκων για τη 12η Περίοδο Εκτοκισμού 5.470.222,22 ευρώ για το σύνολο των Ομολογιών που τελούσαν υπό διαπραγμάτευση στην οργανωμένη αγορά του Euronext Athens, και

(ii) το σύνολο της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών 320.000.000 ευρώ, ήτοι ποσό 1.000 ευρώ ανά εξοφλούμενη Ομολογία.

Ως τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης στη ρυθμιζόμενη αγορά Euronext Athens των Ομολογιών του ΚΟΔ ορίστηκε η Πέμπτη 16 Ιουλίου 2026.

ΕΡΓΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Εισπράξεις[11] από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 31.08.2026 ξεπέρασαν τα **€1,8 δις**.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 31.08.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 750 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 610 διαμερίσματα ή 81%. Στις 30 Ιουλίου 2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. υπέγραψε οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας για την πώληση δύο (2) οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2» εντός του έργου στο Ελληνικό, συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας 15,7 χιλ. τ.μ. Ειδικότερα, το οικόπεδο Α-Π2.17, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 9.937 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρία TenPlatinum Properties M.A.E., ενώ το οικόπεδο Α-Π2.18, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 5.736 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρία TENELITE PROPERTIES M.A.E. (πρώην NELLENCO S.M.S.A.), αμφότερες θυγατρικές εταιρίες της Ten Brinke Hellas, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει και η INTRACOM HOLDINGS. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Ο Όμιλος αναμένεται να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €31 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής).

Δ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2026

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το Α' εξάμηνο 2026 ανήλθε σε €1,8 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση περίπου 19% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2025. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη μείωση των τιμών ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ως αποτέλεσμα της αποκλιμάκωσης των τιμών φυσικού αερίου στις ευρωπαϊκές αγορές. Παρά τη βελτίωση, οι τιμές ενέργειας εξακολουθούν να διαμορφώνονται σε επίπεδα υψηλότερα από εκείνα πριν την ενεργειακή κρίση, ενώ η σχετική μεταβλητότητα της αγοράς συνεχίζει να αποτελεί παράγοντα που επηρεάζει το λειτουργικό κόστος του Ομίλου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος

[11] Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων

του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δεν έχει συμφωνημένες-συμβασιοποιημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των μελλοντικών έργων και αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού. Το γεγονός αυτό παρέχει στον Όμιλο τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Επιπρόσθετα επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 30.06.2026 αποτελούσαν περίπου το 35% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €649 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €278 εκατ. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,4 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, 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 στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2026. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και οι υπογεγραμμένες συμβάσεις τραπεζικών δανείων είναι επαρκείς για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου, τόσο για τα υφιστάμενα εμπορικά κέντρα, όσο και για την αξία μέρους του ενεργητικού (Επενδυτικά Ακίνητα υπο ανάπτυξη) του έργου στο Ελληνικό. Επίσης η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από μια παρατεταμένη κρίση στην Ουκρανία, την Μ. Ανατολή και την Ασία-Ειρηνικός, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία των υφιστάμενων εμπορικών κέντρων «The Mall Athens», «Golden Hall» στο Μαρούσι, «Designer Outlet Athens» στα Σπάτα και «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο

αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται σε επίπεδο Ομίλου. Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, καθώς και από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καθώς και από τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα.

Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, ο Όμιλος κατά την 30.06.2026 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές.

Λαμβάνοντας υπόψη την ενεργειακή κρίση, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν επίσης ενσωματώσει στην πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, την αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε πελάτες των οποίων οι δραστηριότητες έχουν επηρεαστεί αρνητικά, καθώς και σε πελάτες των οποίων η ικανότητα αποπληρωμής των συμβατικών τους υποχρεώσεων παρουσίασε μεγαλύτερο κίνδυνο.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 30.06.2026, το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα») του Ομίλου είναι συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κίνδυνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στα Βαλκάνια και ως εκ τούτου εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών του Ομίλου διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις και την καθαρή θέση των επενδύσεων σε εκμεταλλεύσεις που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής.

Ο Όμιλος κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

Ο Όμιλος έχει συμμετοχές σε θυγατρικές που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής των οποίων η καθαρή θέση είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την μετατροπή των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων για σκοπό ενοποίησης. Αναφορικά με τις δραστηριότητες εκτός Ελλάδος οι σημαντικότερες δραστηριότητες αφορούν την Σερβία όπου η συναλλαγματική ισοτιμία ιστορικά δεν παρουσιάζει σημαντική μεταβολή. Επίσης, οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτός Ελλάδος δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές και κατά συνέπεια δεν υφίσταται σημαντικό συναλλαγματικό ρίσκο.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας

υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30 Ιουνίου 2026 περίπου το 65% (31.12.2025: 57%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά τα Κοινά Ομολογιακά Δάνεια της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €320, €500 εκατ. και €350 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, 3,80% και 4,20% αντίστοιχα.

Συγκεκριμένα κατά την 30.06.2026, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €278 εκατ. Το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των συγκεκριμένων δανείων η οποία αντισταθμίζεται μέσω των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ξεπερνά το 50% επί του συνόλου της ονομαστικής τους αξίας.

Οι παρακάτω αναλύσεις ευαισθησίας των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 30 Ιουνίου 2026, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε +/- €9,4 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε ετήσια βάση σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων του έργου του Ελληνικού). Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση του Ομίλου, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Κατά την 30.06.2026, τα βραχυπρόθεσμα δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων

των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. Κατά την ίδια ημερομηνία, τα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν το συνολικό κεφάλαιο ποσού €320,0 εκατ. του Κοινού Ομολογιακού Δανείου 2020 της Εταιρίας, ως απόρροια της από 22.05.2026 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας για την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών η οποία πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο 2026. Αναλυτικότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις κυρίως στην Ελλάδα, και σε εξαιρετικά μικρότερο βαθμό στη Σερβία και το Μαυροβούνιο. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια καθώς και αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, εστιάζοντας κυρίως στην Ελλάδα, το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό το γεγονός μαζί με την συνεχή βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη καθώς και τη μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ έχει οδηγήσει σε βελτίωση των άμεσων ξένων επενδύσεων με έμφαση στον τομέα των ακινήτων. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι η επίμονη αύξηση του κόστους διαβίωσης, η οποία πλήττει άμεσα το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρείες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρείες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα· ωστόσο, τα κονδύλια αυτά δεν θα είναι πλέον διαθέσιμα, καθώς το πρόγραμμα έχει λήξει. Μένει να φανεί πώς θα εξελιχθεί η Ελληνική οικονομία χωρίς αυτή την ένεση ρευστότητας. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ακίνητα είναι ένας από τους τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη.

Καθώς η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει καθημερινά στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον, είναι πολύ σημαντικό να παρακολουθείται ο τρόπος με τον οποίο η Ελληνική οικονομία θα αντιδράσει σε αυτές τις παγκόσμιες αλλαγές και πώς μπορεί να διατηρήσει την ελκυστικότητά της για τους ξένους επενδυτές. Το χαμηλό κόστος κεφαλαίων και η επιθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν έργα στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσουν να ενισχύουν τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η ανησυχία μας είναι η Ελληνική αγορά ακινήτων να παραμείνει ανταγωνιστική έναντι των άλλων ευρωπαϊκών ανταγωνιστών της και να μην γίνει μια υπερθερμασμένη αγορά, στέλνοντας λάθος μήνυμα τόσο στους εγχώριους όσο και στους διεθνείς επενδυτές. Όσον αφορά τα επιτόκια, παρατηρούμε ότι οι αγορές φαίνεται να αφομοιώνουν την πολιτική των κεντρικών τραπεζών και, μέχρι στιγμής, αυτό δεν έχει επηρεάσει αρνητικά την πορεία των χρηματιστηρίων. Το ίδιο ισχύει και για τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο υπολογισμένο ρίσκο στον τομέα των ακινήτων, υιοθετώντας ισορροπημένες στρατηγικές μεταξύ ανάπτυξης και επενδύσεων σε ακίνητα με σταθερή απόδοση. Αξίζει να σημειωθεί ως συμπερασματικό σχόλιο ότι οι αγορές μέχρι στιγμής έχουν αντιδράσει με τρόπο που εξουδετερώνει τις γεωπολιτικές εντάσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην κατάσταση των οικονομιών. Έτσι, σε αυτό το στάδιο το μήνυμα φαίνεται να είναι "*business as usual*", αλλά με αυξημένη προσοχή θα προσθέταμε. Ως εκ τούτου, μια πιθανή χειροτέρευση των προαναφερθέντων δεικτών σε συνδυασμό με μία επιδείνωση του οικονομικού κλίματος ή/και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, μπορεί να οδηγήσουν σε μείωση της αγοραστικής δραστηριότητας και της σχετικής δαπάνης των πελατών του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας 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 στις δραστηριότητες του Ομίλου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρία έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ) στόχος της οποίας είναι να ενδυναμώσει την κουλτούρα διαχείρισης κινδύνων, ενώ ως αποστολή της έχει την ουσιαστική συμβολή στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πλαισίου λειτουργίας σε όλα τα οργανωτικά επίπεδα για την αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία. Η ΜΔΚ διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρίας

συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Ε. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

THE MALL ATHENS S.M.S.A. «THE MALL ATHENS»

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου. Εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας είχε προσδιοριστεί για τις 16.10.2025, οπότε αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 01.10.2026.

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

1. Την 21.11.2024, επί τη βάσει της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό

στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από 31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε, κατόπιν αναβολής, την 01.04.2026 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

2. Την 24.11.2025 επιδόθηκε στη Lamda Development S.A. η από 25.09.2025 και με αρ. κατ. Ε2406/2025 αίτηση ακύρωσης που άσκησαν ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Ελληνικού και ο Εξωραϊστικός Πολιτιστικός Αθλητικός Σύλλογος Κατοίκων Κάτω Ελληνικού (η «Αίτηση»), η οποία στρέφεται κατά των οικοδομικών αδειών και λοιπών συναφών πράξεων, (αναθεωρήσεων, ενημέρωσης αυτών) και κατά της ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/55851/304/19.5.2023 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων ύψους και όγκου, του κτιριακού συγκροτήματος τουρισμού-αναψυχής «Integrated Resort Complex Ellinikou» ("IRC") στη Ζώνη Εκμετάλλευσης Α-Α1.2 της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1. Με την Αίτηση πέραν των λόγων ακυρώσεως που στρέφονται ευθέως κατά των προσβαλλόμενων οικοδομικών αδειών και της προαναφερόμενης απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων, προσβάλλεται παρεμπιπτόντως και η νομιμότητα της με αρ. 93620 ΕΞ 2019 ΚΥΑ «Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής (Β΄ 3347), (η «Απόφαση»), η οποία ενσωματώνει το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Πόλου και αποτελεί έρεισμα από ουσιαστικής απόψεως για την έκδοση των προσβαλλόμενων αδειών, όπως έχει τροποποιηθεί με την με αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/127739/522 κοινή υπουργική απόφαση (Β΄ 2024). Την 19.02.2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 18.02.2026 Παρέμβασή της υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε στις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης. Η Εταιρία εκτιμά ότι οι λόγοι που σχετίζονται με την ως άνω παρεμπίπτουσα προσβολή δεν συγκεντρώνουν βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

3. Με την υπ΄ αρ. 118/2025 απόφασή του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αλίμου (ο «Δήμος»), ο Δήμος απαγόρευσε στην Εταιρία κάθε παρέμβαση, επέμβαση, εργασίες, αλλοίωση και εν γένει υλική επενέργεια σε τμήμα έκτασης στην οποία η Εταιρία υλοποιεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος Τραχώνων. Κατά της απόφασης αυτής η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις 18.09.2025 την με αρ. πρωτ. 55106/18.09.2025 ειδική διοικητική προσφυγή του άρθρου 227 Ν.3852/2010. Ο εν λόγω Γενικός Γραμματέας δεν αποφάνθηκε επ' αυτής εντός της οριζομένης εκ του νόμου προθεσμίας των δύο μηνών και ως εκ τούτου η προσφυγή απορρίφθηκε σιωπηρώς. Κατόπιν τούτου, η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 03.02.2026 με υπ' αρ. Ε182/03.02.2026 αίτηση ακύρωσης της ως άνω σιωπηρής απόρριψης και της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η συζήτηση της Αίτησης έχει προσδιοριστεί για τις 14.10.2026.

LAMDA RIVIERA M.A.E.

Την 31.12.2025 επιδόθηκε στην LAMDA RIVIERA M.A.E. αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά της ισχύουσας οικοδομικής άδειας του Riviera Galleria, των αναθεωρήσεων και ενημερώσεων της και της υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/130472/685-09.12.2022 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία τα κτήρια του Riviera Galleria χαρακτηρίστηκαν ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και χορηγήθηκε παρέκκλιση όγκου κατά τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ. Την αίτηση ακύρωσης υπογράφουν οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου, ο Σύνδεσμος Δήμων που έχουν συγκροτήσει, ένα τοπικό εξωραϊστικό – πολιτιστικό σωματείο και 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Κάτω Ελληνικού. Συνοπτικά, οι λόγοι ακύρωσης σχετίζονται με το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Μητροπολιτικού Πόλου και την αναφερόμενη ανωτέρω Υπουργική Απόφαση. Την 27.03.2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η LAMDA RIVIERA M.A.E. κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 26.03.2026 Παρέμβασή τους υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε την 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η Εταιρία εκτιμά ότι η εν λόγω αίτηση ακύρωσης δεν συγκεντρώνει βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

Για τις προαναφερθείσες νομικές υποθέσεις του Ομίλου, διευκρινίζεται ότι δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση των υποθέσεων αυτών.

ΣΤ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Εταιρίας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση 27 της ενοποιημένης και εταιρικής συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026.

Μαρούσι, 16 Σεπτεμβρίου 2026

Οι Δηλούντες

Στέφανος Α. Κοτσώλης	**Οδυσσεύς Ε. Αθανασίου**	**Ευγενία Γ. Παΐζη**
Πρόεδρος Δ.Σ.	**Διευθύνων Σύμβουλος**	**Μέλος Δ.Σ.**

III. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1.1.2026 – 30.06.2026

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	*Σημείωση*	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.686.048	2.565.726	-	-
Αποθέματα	9	238.604	236.094	-	-
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	15	139.572	140.825	493	575
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	116.583	102.841	1.378	1.442
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	20.045	20.236	1.407	1.884
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	-	-	863.766	838.421
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	41.431	42.168	1.467	1.467
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		1.006	3.333	579	559
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	12	37.246	35.338	36.446	34.538
Λοιπές απαιτήσεις	10	43.173	43.212	710.136	720.738
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	178	321	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	13	5.524	4.353	869	960
		3.329.410	**3.194.447**	**1.616.541**	**1.600.584**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	9	675.441	678.665	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	200.418	264.316	27.154	12.623
Προκαταβολές προμηθευτών	10	70.220	98.067	130	334
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	24	21.188	11.251	3.869	2.071
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	160	109	-	-
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	12	339.628	18.197	326.010	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	697.167	750.398	35.018	32.184
		2.004.222	**1.821.003**	**392.181**	**47.212**
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	5	321	336	-	-
Σύνολο ενεργητικού		**5.333.953**	**5.015.786**	**2.008.722**	**1.647.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο		53.021	53.021	53.021	53.021
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		971.487	971.487	971.487	971.487
Ίδιες μετοχές	29	(44.255)	(40.131)	(44.255)	(40.131)
Λοιπά αποθεματικά		59.842	47.889	34.013	31.828
Κέρδη/(ζημιές) εις νέον		221.949	271.780	(197.190)	(198.063)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρίας		**1.262.044**	**1.304.046**	**817.076**	**818.142**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		15.593	15.001	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.277.637**	**1.319.047**	**817.076**	**818.142**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	1.484.592	1.440.211	831.877	809.505
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	203.828	207.258	2.456	2.987
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		239.411	247.328	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	129	647	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.935	1.794	815	763
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	17	464.279	526.376	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	18	391.242	392.658	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	26.677	27.005	-	-
		2.812.093	**2.843.277**	**835.148**	**813.255**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	14	347.112	22.324	325.186	4.624
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	4.071	3.147	1.082	1.026
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	674.155	659.629	30.230	10.749
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	17	198.194	157.379	-	-
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	18	8.072	-	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	12.470	9.696	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	149	1.287	-	-
		1.244.223	**853.462**	**356.498**	**16.399**
Σύνολο υποχρεώσεων		**4.056.316**	**3.696.739**	**1.191.646**	**829.654**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**5.333.953**	**5.015.786**	**2.008.722**	**1.647.796**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	*Σημείωση*	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Πωλήσεις	20	265.434	310.687	10.555	6.264
Έσοδα από μερίσματα	27	-	-	11.042	1.572
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	23.325	151.106	-	-
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	(93)	55	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	-	146	-	-
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	9 , 17	(188.044)	(162.042)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21	(9.764)	(10.877)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(27.449)	(22.712)	(10.285)	(8.238)
Αποσβέσεις	6,7,15	(6.004)	(6.240)	(707)	(708)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	(1.030)	(670)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές		-	-	(85)	(246)
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	8	(248)	3.233	-	3.233
Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	(40.057)	(32.381)	(5.264)	(4.669)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**17.100**	**230.975**	**4.226**	**(3.462)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	8.164	8.028	18.891	9.502
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(65.202)	(63.909)	(22.264)	(22.168)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	(734)	(592)	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		**(40.672)**	**174.502**	**853**	**(16.128)**
Φόρος εισοδήματος		146	(46.159)	20	(31)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		**(40.526)**	**128.343**	**873**	**(16.159)**
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους της μητρικής		(40.993)	127.937	873	(16.159)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		467	406	-	-
		(40.526)	**128.343**	**873**	**(16.159)**
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (€) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
- Βασικά	28	(0,24)	0,74	0,01	(0,09)
- Μειωμένα	28	(0,24)	0,74	0,01	(0,09)
Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	170.482.227	173.032.234	170.482.227	173.032.234
Αναπροσαρμοσμένος Μέσος Σταθμικός αριθμός μετοχών	28	170.482.227	173.032.234	170.482.227	173.032.234

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	**(40.526)**	**128.343**	**873**	**(16.159)**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	1.202	(184)	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(41)	(126)	-	-
Αναταξινόμηση του αποθεματικού μετατροπής ξένου νομίσματος στα αποτελέσματα περιόδου	(17)	-	-	-
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**1.144**	**(310)**	**-**	**-**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**-**	**-**	**-**	**-**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**1.144**	**(310)**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**(39.382)**	**128.033**	**873**	**(16.159)**
Κατανεμημένα σε:				
Μετόχους της μητρικής	(39.883)	127.630	873	(16.159)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	501	403	-	-
	(39.382)	**128.033**	**873**	**(16.159)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2026

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Ίδιες μετοχές**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο**		
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(40.131)**	**47.889**	**271.780**	**1.304.046**	**15.001**	**1.319.047**
Συνολικά Εισοδήματα:								
(Ζημιές)/Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	(40.993)	(40.993)	467	(40.526)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:								
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	1.170	-	1.170	32	1.202
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(41)	-	(41)	-	(41)
Αναταξινόμηση του αποθεματικού μετατροπής ξένου νομίσματος στα αποτελέσματα περιόδου	-	-	-	(19)	-	(19)	2	(17)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**1.110**	**-**	**1.110**	**34**	**1.144**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**1.110**	**(40.993)**	**(39.883)**	**501**	**(39.382)**
Συναλλαγές με μετόχους:								
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	-	8.658	(8.658)	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	130	130
Εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	243	243
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)
Αύξηση κεφαλαίου θυγατρικής χωρίς συμμετοχή μη ελεγχουσών συμμετοχών και αλλαγή ποσοστού συμμετοχής	-	-	-	-	(180)	(180)	180	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(4.124)	-	-	(4.124)	-	(4.124)
Μερίσματα σε μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	(437)	(437)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.185	-	2.185	-	2.185
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(4.124)**	**10.843**	**(8.838)**	**(2.119)**	**91**	**(2.028)**
30 Ιουνίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(44.255)**	**59.842**	**221.949**	**1.262.044**	**15.593**	**1.277.637**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 2025

Ποσά σε € χιλ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Ίδιες μετοχές**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο**		
ΟΜΙΛΟΣ								
1 Ιανουαρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(15.907)**	**32.529**	**190.741**	**1.231.871**	**14.175**	**1.246.046**
Συνολικά Εισοδήματα:								
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	127.937	127.937	406	128.343
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:								
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-	-	(185)	-	(185)	1	(184)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(122)	-	(122)	(4)	(126)
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**(307)**	**-**	**(307)**	**(3)**	**(310)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**(307)**	**127.937**	**127.630**	**403**	**128.033**
Συναλλαγές με μετόχους:								
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	-	8.162	(8.162)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(18.522)	-	-	(18.522)	-	(18.522)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.679	-	2.679	-	2.679
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(18.522)**	**10.841**	**(8.162)**	**(15.843)**	**-**	**(15.843)**
30 Ιουνίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(34.429)**	**43.063**	**310.516**	**1.343.658**	**14.578**	**1.358.236**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2026

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΕΤΑΙΡΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(40.131)**	**31.828**	**(198.063)**	**818.142**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Κέρδη περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	873	873
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	-	**-**	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**873**	**873**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(4.124)	-	-	(4.124)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.185	-	2.185
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(4.124)**	**2.185**	**-**	**(1.939)**
30 Ιουνίου 2026	**53.021**	**971.487**	**(44.255)**	**34.013**	**(197.190)**	**817.076**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 2025

Ποσά σε € χιλ.	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Ίδιες μετοχές**	**Λοιπά αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
ΕΤΑΙΡΙΑ						
1 Ιανουαρίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(15.907)**	**27.367**	**(297.723)**	**738.245**
Συνολικά Εισοδήματα:						
Ζημίες περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	(16.159)	(16.159)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου:						
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές), μετά από φόρους	-	**-**	-	-	-	-
Σύνολο Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου	**-**	**-**	**-**	**-**	**(16.159)**	**(16.159)**
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(18.522)	-	-	(18.522)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	2.679	-	2.679
Συγκεντρωτικές Συναλλαγές με μετόχους περιόδου	**-**	**-**	**(18.522)**	**2.679**	**-**	**(15.843)**
30 Ιουνίου 2025	**53.021**	**971.487**	**(34.429)**	**30.046**	**(313.882)**	**706.243**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη)

Ποσά σε € χιλ.	*Σημείωση*	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2026 έως 30.06.2026	ΟΜΙΛΟΣ 01.01.2025 έως 30.06.2025	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2026 έως 30.06.2026	ΕΤΑΙΡΙΑ 01.01.2025 έως 30.06.2025
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		**(40.526)**	**128.343**	**873**	**(16.159)**
Προσαρμογές για:					
Φόρο εισοδήματος		(146)	46.159	(20)	31
Αποσβέσεις	6,7,15	6.004	6.240	707	708
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8	734	592	-	-
Έσοδα από μερίσματα		-	-	(11.042)	(1.572)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από θυγατρικές	8	-	-	85	246
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις	8	-	-	1.030	670
Απομείωση απαιτήσεων	10	-	30	-	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	-	(146)	-	-
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις		248	(3.233)	-	(3.233)
Σχηματισμός προβλέψεων υποχρέωσης παροχών προσωπικού		182	(1.372)	54	(365)
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών		2.185	2.679	1.260	1.358
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	(8.164)	(8.028)	(18.891)	(9.502)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	65.202	63.909	22.264	22.168
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	9	93	(55)	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(23.325)	(151.106)	-	-
		2.487	**84.012**	**(3.680)**	**(5.650)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	9	(28.793)	9.959	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	10	91.909	(90.762)	(4.008)	9.870
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	16	15.593	162.277	2.530	(10.432)
Αύξηση/(μείωση) προκαταβολών από συμβόλαια εσόδων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	16	3.278	(19.597)	-	(500)
Μερίσματα/προσωρινά μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	3.759	11.112
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	5.260	-	-	-
		87.247	**61.877**	**2.281**	**10.050**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(15.104)	(3.744)	(1.738)	(327)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		**74.630**	**142.145**	**(3.137)**	**4.073**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(122.100)	(68.681)	(125)	(42)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(802)	(794)	(180)	(483)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	16	2.448	-	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		5.698	7.959	18.943	2.684
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	27	-	-	1.616	-
Εισπράξεις τιμήματος πώλησης συμμετοχών	8	-	4.400	-	4.400
(Αγορά)/πώληση χρηματοοικονομικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	13	(1.262)	(241)	-	-
(Αύξηση)/μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών	8	(4.200)	-	(7.800)	(3.802)
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	(71)	(8.228)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		**(122.721)**	**(63.137)**	**12.454**	**2.757**

Κατάσταση ταμειακών ροών (Εταιρική και Ενοποιημένη) - Συνέχεια

Ποσά σε € χιλ.	*Σημείωση*	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορά ιδίων μετοχών	29	(4.124)	(18.231)	(4.124)	(18.231)
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών από μη ελέγχουσες συμμετοχές		105	-	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	8	(437)	(569)	-	-
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	27	100	215	100	215
Ανάληψη δανείων	14	389.620	17.800	350.000	-
Αποπληρωμή δανείων	14	(13.427)	(16.337)	-	(7.835)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	15	(5.009)	(4.456)	(583)	(563)
Καταβληθέντες τόκοι	14,23	(28.768)	(25.080)	(15.114)	(11.226)
Καταβληθέντα έξοδα συναφή με χρηματοδοτικές δραστηριότητες	23	(2.163)	(6.414)	(1.146)	(4. 372)
Καταβληθέντες τόκοι μισθώσεων	15	(4.844)	(4.980)	(33)	(86)
Έξοδα έκδοσης δανείων	14	(7.665)	(2.497)	(7.665)	-
(Δέσμευση)/Αποδέσμευση ταμειακών διαθέσιμων	12	(328.528)	558	(327.918)	(315)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(5.140)**	**(59.991)**	**(6.483)**	**(42.413)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(53.231)**	**19.017**	**2.834**	**(35.583)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	11	750.398	642.246	32.184	177.040
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	11	**697.167**	**661.263**	**35.018**	**141.457**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί της συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει τις εταιρικές ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (εφεξής «LAMDA DEVELOPMENT S.A.» ή «Εταιρία») και τις ενοποιημένες ανέλεγκτες ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 8. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com. Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου είναι η επένδυση, ανάπτυξη και διαχείριση έργων στην αγορά εμπορικών ακινήτων, κυρίως στην Ελλάδα. Οι σημαντικότερες επενδύσεις του Ομίλου είναι: τέσσερα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα (The Mall Athens, Golden Hall και Designer Outlet Athens στην Αθήνα και Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη), η Μαρίνα Φλοίσβου στο Φάληρο καθώς και η μητροπολιτική ανάπλαση της έκτασης του Αεροδρομίου Ελληνικού, όπου ο Όμιλος αναπτύσσει κατοικίες, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, γραφεία, πολιτιστικά και προπονητικά κέντρα, ενημερωτικά και κέντρα υγείας, λοιπές υποδομές, μητροπολιτικό πάρκο 2 εκατ. τ.μ., καθώς και την ανάπλαση της παράκτιας γραμμής μήκους 3,5 χιλιομέτρων, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι με Γ.Ε.ΜΗ.:3379701000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdadev.com. Η εταιρία Consolidated Lamda Holdings S.A. η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο, κατά την 30.06.2026 κατέχει το 44,76% των μετοχών της Εταιρίας.

Η παρούσα συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 16.09.2026.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αναμένει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακούς πόρους από τη λειτουργία του για καλύψει όλες τις λειτουργικές του υποχρεώσεις για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν τον λόγο, η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες του και διαθέτει χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές του ανάγκες, και συνεπώς συνεχίζει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου. Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026 πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Ομίλου με ηλεκτρονική διεύθυνση www.lamdadev.com.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας βασίζεται μεταξύ άλλων στις εκτιμήσεις που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αστάθεια. Η συγκεκριμένη απόφαση λαμβάνει υπόψιν επίσης τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης του ακινήτου στο Ελληνικό, την έκδοση νέων εισηγμένων Κοινών Ομολογιακών Δανείων κυρίως σχετικά με την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων στο Ελληνικό και την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου εισηγμένου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, καθώς και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα (€ '000), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των μεταβαλλόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ). Η εν λόγω ρήτρα αναπροσαρμογής μεταφράζεται σε περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον της μεταβολής του επίσημου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ).

Το συνολικό κόστος ενέργειας των Εμπορικών Κέντρων του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens) για το Α' εξάμηνο 2026 ανήλθε σε €1,8 εκατ., παρουσιάζοντας μείωση περίπου 19% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο 2025. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη μείωση των τιμών ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ως αποτέλεσμα της αποκλιμάκωσης των τιμών φυσικού αερίου στις ευρωπαϊκές αγορές. Παρά τη βελτίωση, οι τιμές ενέργειας εξακολουθούν να διαμορφώνονται σε επίπεδα υψηλότερα από εκείνα πριν την ενεργειακή κρίση, ενώ η σχετική μεταβλητότητα της αγοράς συνεχίζει να αποτελεί παράγοντα που επηρεάζει το λειτουργικό κόστος του Ομίλου. Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους αφορά κοινόχρηστους χώρους στα Εμπορικά Κέντρα, το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι καταστηματάρχες/μισθωτές.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, ο Όμιλος θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δεν έχει συμφωνημένες-συμβασιοποιημένες τελικές τιμές πώλησης για τη μεγάλη πλειοψηφία των μελλοντικών έργων και αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο έργο του Ελληνικού. Το γεγονός αυτό παρέχει στον Όμιλο τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Επιπρόσθετα επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων-προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, ο Όμιλος έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα έργα και αναπτύξεις που περιλαμβάνονται στο Ελληνικό.

Αναφορικά με την έκθεση, σε επίπεδο Ομίλου, στον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών λόγω των μεταβολών των επιτοκίων της αγοράς, επισημαίνεται ότι ο εν λόγω κίνδυνος αφορά κυρίως στις δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο. Οι δανειακές υποχρεώσεις με κυμαινόμενο επιτόκιο στις 30.06.2026 αποτελούσαν περίπου το 35% του συνόλου και ανέρχονταν σε περίπου €649 εκατ. Παράλληλα, έχουν συναφθεί συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, με σκοπό την κάλυψη έναντι των μεταβολών των επιτοκίων, ύψους περίπου €278 εκατ. Συνεπώς, σύμφωνα με τις σχετικές αναλύσεις ευαισθησίας, η μεταβολή κατά +/- 1 ποσοστιαία μονάδα των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει επίπτωση κατά περίπου €9,4 εκατ. στα ετήσια χρηματοοικονομικά έξοδα σε ενοποιημένη βάση (αντίστοιχα και στα προ-φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τη γεωπολιτική αστάθεια αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, 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 στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2026.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στη σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της

προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει ο Όμιλος βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η ενοποιημένη και εταιρική συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση αναφέρονται στη σημείωση 4 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026, ακολουθούνται οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού σε σύγκριση με τις πιο πρόσφατες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (31ης Δεκεμβρίου 2025), εκτός από την υιοθέτηση των παρακάτω νέων προτύπων και διερμηνειών που ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2026.

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2026

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1331 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 9ης Ιουλίου 2025, L - 10.7.2025)

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

Ο Όμιλος δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων» (Τροποποιήσεις)
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1047 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 27ης Μαΐου 2025, L - 28.5.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε τον τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης.

Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Ο Όμιλος δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση» (Τροποποιήσεις)
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2025/1266 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 30ης Ιουνίου 2025, L - 1.7.2025)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση "own use", (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Ο Όμιλος δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2026

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2027 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο νωρίτερα.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σχετικά με Μετατροπή σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης»

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Τον Νοέμβριο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν τη μετατροπή από ένα μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης με την ισοτιμία κλεισίματος. Μια οντότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά μιας ξένης εκμετάλλευσης, της οποίας το λειτουργικό νόμισμα είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, εφαρμόζοντας τον γενικό δείκτη τιμών σύμφωνα με την παράγραφο 34 του ΔΛΠ 29 «Χρηματοοικονομική Αναφορά σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες» στα συγκριτικά στοιχεία της ξένης εκμετάλλευσης. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση της χρησιμότητας των πληροφοριών που προκύπτουν με οικονομικά αποδοτικό τρόπο.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος δεν αναμένει να έχει επίδραση από τις τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2026/338 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 13ης Φεβρουαρίου 2026, L - 16.2.2026

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιριών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης:

- απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες
- απαιτεί την παρουσίαση νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων όπως λειτουργικά κέρδη/ζημιές, κέρδη/ζημιές προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος και «κέρδος ή ζημιά».
- απαιτεί γνωστοποίηση των μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2026, ο Όμιλος θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

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

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρίας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση, οι οποίες (θυγατρικές) συμμορφώνονται με τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, ενώ θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ στα οικονομικά τους στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την ενοποιημένη αναφορά. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την επίδραση του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάθε θυγατρικής εταιρίας ξεχωριστά.

ΔΠΧΑ 20 Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις

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

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση καθώς ο Όμιλος δεν εμπίπτει στο πλαίσιο εφαρμογής του προτύπου.

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

Τον Ιούνιο του 2026, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν την επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται όταν μια οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18.

Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση) – «Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του»

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική.
Οι τροποποιήσεις δεν έχουν τεθεί σε ισχύ, καθώς το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής τους, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

3. Διαχείριση κινδύνων και επιμέτρηση εύλογης αξίας

α) Διαχείριση κινδύνων

Οι δραστηριότητες του Ομίλου τον εκθέτουν σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς (συμπεριλαμβανομένου του συναλλαγματικού κινδύνου, κινδύνου επιτοκίων και κινδύνου διακύμανσης τιμών), πιστωτικού κινδύνου και κινδύνου ρευστότητας. Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 και για το λόγο αυτό θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με αυτές. Δεν έχει επέλθει καμία αλλαγή στους χρηματοοικονομικούς κινδύνους καθώς και στις πολιτικές διαχείρισης κινδύνων σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2025.

i) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες, είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστημικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ				
30 Ιουνίου 2026	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	530.076	76.761	663.169	908.824	2.178.830
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. [2]	8.350	220.000	220.000	-	448.350
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [3]	224.615	4.570	-	-	229.185
Υποχρεώσεις μισθώσεων [4]	13.718	13.682	37.788	346.429	411.617
	776.759	**315.013**	**920.957**	**1.255.253**	**3.267.982**

	ΟΜΙΛΟΣ				
31 Δεκεμβρίου 2025	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	74.348	405.842	711.736	540.120	1.732.046
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. [2]	-	8.350	220.000	220.000	448.350
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [3]	221.701	4.252	-	-	225.953
Υποχρεώσεις μισθώσεων [4]	12.849	13.546	38.077	351.859	416.331
	308.898	**431.990**	**969.813**	**1.111.979**	**2.822.680**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
30 Ιουνίου 2026	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	359.638	34.262	102.557	908.824	1.405.281
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [3]	28.200	-	-	-	28.200
Υποχρεώσεις μισθώσεων [4]	1.204	1.190	1.381	-	3.775
	389.042	**35.452**	**103.938**	**908.824**	**1.437.256**

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
31 Δεκεμβρίου 2025	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων [1]	30.295	350.295	57.844	538.581	977.015
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις [3]	8.904	-	-	-	8.904
Υποχρεώσεις μισθώσεων [4]	1.165	1.205	1.947	-	4.317
	40.364	**351.500**	**59.791**	**538.581**	**990.236**

[1] Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) και των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 30 Ιουνίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, αντίστοιχα.

[2] Η «Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» παρουσιάζεται σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9.

[3] Αφορούν τα υπόλοιπα υποχρεώσεων την 30.06.2026 και την 31.12.2025 που έχουν αναγνωριστεί στην αντίστοιχη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις)», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) – Συνδεδεμένα μέρη», τα «Αναβαλλόμενα έσοδα – επιχορηγήσεις», τα «Προεισπραχθέντα μισθώματα ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» και οι «Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη» της σημείωσης 16.

[4] Οι «Υποχρεώσεις μισθώσεων» περιλαμβάνουν τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται σε παρούσα αξία βάσει του ΔΠΧΑ 16.

Κατά την 30.06.2026, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA MALLS S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. Κατά την ίδια ημερομηνία, τα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν το συνολικό κεφάλαιο ποσού €320,0 εκατ. του Κοινού Ομολογιακού Δανείου 2020 της Εταιρίας, ως απόρροια της από 22.05.2026 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας και σχετικής γνωστοποίησης προς τον εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την 22.05.2026 σχετικά με την ανέκκλητη δέσμευση της Εταιρίας (υπό την επιφύλαξη έκδοσης του ΚΟΔ 2026, του οποίου η έκδοση ολοκληρώθηκε στις 09.06.2026) για την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών 2020, η οποία πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο 2026. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 14.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της, υπέγραψαν την 23.06.2023 και την 12.12.2024 συμφωνίες για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου στο Ελληνικό. Η επικαιροποίηση των όρων αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που θα εκτελέσει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε, κατά τη Φάση Α΄ του Έργου, με την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους έως €120 εκατ., συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Σε εκτέλεση τμήματος της από 23.06.2023 παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η Lamda Finance S.A. έχουν υπογράψει οριστικές συμβάσεις με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.», ωστόσο έως την ημερομηνία αναφοράς των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δάνεια παραμένουν μη εκταμιευμένα.

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €525 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €145 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 31.12.2033). Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. αναμένεται να υπογραφεί εντός του 2026.

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €146 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Σε εκτέλεση της παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, τον Φεβρουάριο του 2025 υπεγράφη η σχετική δανειακή σύμβαση-γέφυρα ποσού €185 εκατ., ενώ τον Σεπτέμβριο του 2025 υπεγράφη η ισόποση δανειακή σύμβαση με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, η οποία αναχρηματοδότησε την σύμβαση-γέφυρα. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: το Ελληνικό Δημόσιο (μέσω των «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank»), «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank», ενώ κατά την 30.06.2026 έχουν εκταμιευτεί €71,5 εκατ., εκ των οποίων €17,8 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση Φ.Π.Α., με το άληκτο κεφάλαιο ανέρχεται σε €66,8 εκατ. (από τα οποία €13,1 εκατ. αφορούν την σειρά του Φ.Π.Α.).

Σημειώνεται ότι το επιτόκιο όλων των Χρηματοδοτήσεων (εξαιρουμένου του ποσού χρηματοδότησης της θυγατρικής εταιρίας LAMDA RIVIERA S.M.S.A. από το Ταμείο Ανάκαμψης το οποίο είναι σταθερού επιτοκίου) είναι κυμαινόμενο και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και των ως άνω αναφερόμενων εταιριών ειδικού σκοπού, που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα EUROBANK Α.Ε.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I SA, ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολής υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 31.12.2025 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €274,7 εκατ. μετά και την πληρωμή της 2ης δόσης του Τιμήματος Απόκτησης μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ποσού €167 εκατ. στη 2η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, ήτοι την 23.06.2023. Στις 30.06.2026 το ύψος της προαναφερόμενης εγγυητικής επιστολής ανερχόταν σε €307,7 εκατ.

Τέλος, προς εξασφάλιση της ανωτέρω Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος, η Εταιρία υπέγραψε την 24.06.2021, με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, και με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» και «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» ως δανείστριες, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €347,2 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), το οποίο μπορεί να εκδοθεί και να καλυφθεί σε περίοδο 10 ετών και 6 μηνών. Κατά την 30.06.2026 το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Η θυγατρική εταιρεία ELLINIKON STUDENT LIVING S.A. υπέγραψε την 14.05.2026 με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και δανείστρια, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €124,36 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο») για την κατασκευή και λειτουργία των φοιτητικών εστιών στο Ελληνικό, η διάρκεια του οποίου ορίζεται έως την 30.07.2041. Η παραπάνω χρηματοδότηση έγινε με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας κατά το ποσό των €74,6 εκατ. Προς εξασφάλιση τη ως άνω χρηματοδότησης θα δοθούν εξασφαλίσεις. Κατά την 30.06.2026 το ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Εισπράξεις[12] από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων

Οι συνολικές ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων από την έναρξη του έργου έως την 31.08.2026 ξεπέρασαν τα **€1,8 δις**.

Σημαντική εμπορική επιτυχία συνεχίζουν να καταγράφουν τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens. Μέχρι και την 31.08.2026 είχαν διατεθεί στην αγορά 750 διαμερίσματα προς πώληση, εκ των οποίων οι πωλήσεις και οι κρατήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές ανέρχονταν σε 610 διαμερίσματα ή 81%.

Έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Τον Νοέμβριο 2025 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €500 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 3,80% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €12,9 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €487,1 εκατ. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων θα διατεθεί σε επενδύσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων έως το 2030, ήτοι στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανόμενου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι οικιστικές αναπτύξεις συμπεριλαμβάνουν τα Cove Residencies, Park Rise, Pavillion Terraces, Sunset Groves, Atrium & Trinity Gardens, Promenade Heights και Mainstream Apartments. Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς του Ομίλου.

Η Εταιρία την 09 Ιουνίου 2026 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €350 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 4,20% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €10,1 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €339,9 εκατ. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια ως ακολούθως:

i.Ποσό €320 εκατ., για την πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2020, μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον όρο 9.3 του ΚΟΔ 2020, την 21.07.2026 (σημείωση 14).

ii.Ποσό περίπου €20 εκατ. θα διατεθεί για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών της Εκδότριας ή/και εταιριών του Ομίλου, στις οποίες θα κατευθυνθούν μέσω αύξησης κεφαλαίου ή/και δανεισμού, σε κεφάλαιο κίνησης, τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανειακών υποχρεώσεων.

Οι παραπάνω εξελίξεις σχετικά με το δανεισμό και τις εισπράξεις για πωλήσεις οικιστικών και ξενοδοχειακών αναπτύξεων στο Ελληνικό ενισχύουν σημαντικά την ρευστότητα του Ομίλου.

Η Διοίκηση βασιζόμενη στα υφιστάμενα επίπεδα ρευστών διαθεσίμων αλλά και σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι ο Όμιλος και η Εταιρία θα παράγουν επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες τους καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και το επενδυτικό κοινό που τους χρηματοδοτούν, γεγονότα τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο, γεγονός που αποδεικνύεται από τις

[12] Περιλαμβάνουν (α) εισπράξεις από πωλήσεις/μισθώσεις ακινήτων μέσω συμβολαιογραφικής πράξης (οριστικά συμβόλαια και προσύμφωνα αγοραπωλησίας) (β) εισπράξεις από μισθώσεις ακινήτων και (γ) κατατεθειμένες προκαταβολές για τη μελλοντική απόκτηση/μίσθωση ακινήτων

πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την χρηματοδότηση της αξιοποίησης της επένδυσης στο Ελληνικό και την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (σημείωση 14).

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από τον Όμιλο καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα του Ομίλου επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες, οι οποίες ωστόσο εμφανίζουν λειτουργική κερδοφορία και σημειώνουν θετικές επιδόσεις. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2025 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 26 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου σε σχέση με εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου συνίσταται κυρίως από τον κίνδυνο μεταβολής ταμειακών ροών του δανεισμού του Ομίλου που συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των ταμειακών διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια. Επίσης, ο Όμιλος εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς αφορά κυρίως στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο Όμιλος διαχειρίζεται επίσης τον κίνδυνο επιτοκίου, έχοντας ένα ισορροπημένο χαρτοφυλάκιο των δανείων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο δανεισμού. Στις 30.06.2026 περίπου το 65% (31.12.2025: 57%) των δανείων του Ομίλου ήταν με σταθερό επιτόκιο, που αφορά κυρίως το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας, έκδοσης Ιουλίου 2020 και ονομαστικής αξίας €320 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,40%, το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας, έκδοσης Νοεμβρίου 2025 και ονομαστικής αξίας €500 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 3,80%, καθώς και το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρίας, έκδοσης Μαΐου 2026 και ονομαστικής αξίας €350 εκατ. με απόδοση των ομολογιών 4,20%.

Κατά την 30.06.2026, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος των δανείων των θυγατρικών LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. συνολικού ποσού €278 εκατ. Το ποσό αυτών των δανείων που αντισταθμίζονται μέσω των προαναφερόμενων συμφωνιών ανταλλαγής επιτοκίων υπερβαίνει το 50% της συνολικής ονομαστικής τους αξίας.

Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Η μεταβολή της εύλογης αξίας των παραγώγων προϊόντων (συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων) καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου, με εξαίρεση την μεταβολή που προέρχεται από το αναποτελεσματικό μέρος τους, η οποία καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη σημείωση 19.

Οι παρακάτω αναλύσεις ευαισθησίας των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής, διατηρώντας τις υπόλοιπες σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Την 30.06.2026, η μεταβολή +/- 1,00% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα είχε σε ετήσια βάση +/-€9,4 εκατ. επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Ομίλου και καμία επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος σε επίπεδο Εταιρίας. Αντίστοιχη θα ήταν και η επίδραση (μείωση / αύξηση) στα προ φόρων αποτελέσματα της περιόδου και στα ίδια κεφαλαία του Ομίλου.

β) Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά 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: Περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5), τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (σημείωση 19), καθώς και τα Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημείωση 13).

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τον επιχειρηματικό τομέα της ακίνητης περιουσίας σε Ελλάδα και Βαλκάνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο (το οποίο είναι υπεύθυνο για την λήψη των οικονομικών αποφάσεων) ορίζει τους τομείς δραστηριότητας σύμφωνα με την χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και την γεωγραφική του τοποθεσία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί τα λειτουργικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης, Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στις Πωλήσεις, στο EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων) και στα Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Λειτουργικός τομέας «Ελληνικό»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών και συγγενών εταιριών της, της ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A. συμπεριλαμβανομένων των συγγενών εταιριών της, καθώς και τις διοικητικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες που σχετίζονται με το έργο στο Ελληνικό.
Λειτουργικός τομέας «Lamda Malls Group»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, τις εμπορικές αναπτύξεις υπό κατασκευή The Ellinikon Mall και Riviera Galleria, τις δραστηριότητες των εταιριών ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. και LAMDA LEISURE S.M.S.A., καθώς και τις διοικητικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης του υπο-ομίλου Lamda Malls.
Λειτουργικός τομέας «Μαρίνες»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Μαρίνας Φλοίσβου, της Μαρίνας Κέρκυρας και της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά καθώς και τις διοικητικές δραστηριότητες που σχετίζονται με αυτές.
Λειτουργικός τομέας «Διαχείριση ακίνητης περιουσίας»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες του Ομίλου σχετικά με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, υπηρεσιών καθημερινότητας, διαχείρισης τρόπου ζωής (lifestyle services) και έξυπνης πόλης, καθώς και υπηρεσιών μεσιτείας και διαμεσολάβησης σε συναλλαγές ακίνητης περιουσίας, μέσω των θυγατρικών LAMDA SMART LIVING S.M.S.A. και LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.
Λειτουργικός τομέας «Λοιπά κτίρια και οικόπεδα»:	Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες σχετικά με τη διαχείριση και ανάπτυξη λοιπών ακινήτων (κυρίως κτίρια γραφείων και οικόπεδα προς πώληση/ανάπτυξη) του Ομίλου σε Ελλάδα και Βαλκάνια.
Λειτουργικός τομέας «Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες»:	Περιλαμβάνει τις διοικητικές υπηρεσίες της Εταιρίας, καθώς και λοιπές δραστηριότητες του Ομίλου στους κλάδους της πράσινης ενέργειας και των νέων τεχνολογιών.

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 01.01.2026-30.06.2026 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Απαλοιφές μεταξύ τομέων	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ			
	Ελληνικό	**Lamda Malls Group**	**Μαρίνες**	**Διαχείριση ακίνητης περιουσίας ***	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**			
Πωλήσεις σε τρίτους	188.221	60.723	15.187	1.222	71	-	10	-	265.434
Διατομεακές Πωλήσεις	-	1.140	-	-	-	-	4.519	(5.659)	**-**
Σύνολο Πωλήσεων	**188.221**	**61.863**	**15.187**	**1.222**	**71**	**-**	**4.529**	**(5.659)**	**265.434**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(59.902)	83.197	-	-	30	-	-	-	23.325
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	(187.999)	(27)	-	(14)	-	-	(4)	-	(188.044)
Προβλέψεις απομειωσης αξίας αποθέματος	-	-	-	-	-	(93)	-	-	(93)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(331)	(9.396)	-	-	(66)	-	-	29	(9.764)
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	22	(270)	-	(248)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(11.187)	(9.284)	(2.666)	-	-	(142)	(5.302)	1.132	(27.449)
Λοιπά	(32.801)	(1.080)	(3.863)	(1.964)	(64)	(2.528)	(3.493)	5.736	(40.057)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(727)	-	-	-	-	-	(7)	-	(734)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**(104.726)**	**125.273**	**8.658**	**(756)**	**(29)**	**(2.741)**	**(4.547)**	**1.238**	**22.370**
Προσαρμογές για:									
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	59.902	(83.197)	-	-	(30)	-	-	-	(23.325)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	-	-	-	-	93	-	-	93
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	248	-	248
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(44.824)**	**42.076**	**8.658**	**(756)**	**(59)**	**(2.648)**	**(4.299)**	**1.238**	**(614)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.052	1.203	153	8	1	213	19.034	(18.500)	**8.164**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(39.077)	(18.973)	(2.735)	(1)	-	(101)	(18.057)	13.742	**(65.202)**

**Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου, ο Όμιλος προχώρησε σε αναθεώρηση του τρόπου παρακολούθησης και παρουσίασης των λειτουργικών του τομέων, προκειμένου να αντανακλάται πληρέστερα η ανανεωμένη οργανωτική και διοικητική δομή του Ομίλου, καθώς και ο τρόπος αξιολόγησης της χρηματοοικονομικής επίδοσης από τη Διοίκηση. Στο πλαίσιο αυτό, δημιουργήθηκε νέος λειτουργικός τομέας με τίτλο "Διαχείριση ακίνητης περιουσίας", στον οποίο περιλαμβάνονται οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου που δραστηριοποιούνται κυρίως στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας και υποστήριξη συναλλαγών επί ακινήτων.*

Για σκοπούς συγκρισιμότητας, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναταξινομήθηκαν και παρουσιάζονται παρακάτω με βάση τη νέα δομή των λειτουργικών τομέων.

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για την περίοδο 01.01.2025-30.06.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες**	**Απαλοιφές μεταξύ τομέων**	**Σύνολο**
	ΕΛΛΑΔΑ					**ΒΑΛΚΑΝΙΑ**			
	Ελληνικό	**Lamda Malls Group**	**Μαρίνες**	**Διαχείριση ακίνητης περιουσίας**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**			
Πωλήσεις σε τρίτους	235.733	57.884	16.595	396	69	-	10	-	310.687
Διατομεακές Πωλήσεις	-	970	-	-	-	-	1.584	(2.554)	-
Σύνολο Πωλήσεων	**235.733**	**58.854**	**16.595**	**396**	**69**	**-**	**1.594**	**(2.554)**	**310.687**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	13.666	136.896	-	534	10	-	-	-	151.106
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	(161.712)	(30)	-	(300)	-	-	-	-	(162.042)
Προβλέψεις απομειωσης αξίας αποθέματος	(97)	-	-	152	-	-	-	-	55
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(265)	(10.632)	-	-	(34)	-	-	54	(10.877)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	126	20	-	-	-	146
Κέρδη από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	3.233	-	3.233
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(9.517)	(5.809)	(2.430)	-	-	(724)	(4.211)	(21)	(22.712)
Λοιπά	(24.039)	(1.465)	(4.117)	(142)	(118)	(1.112)	(5.039)	3.651	(32.381)
Μερίδιο αποτελέσματος κοινοπραξιών και συνδεδεμένων επιχειρήσεων και έσοδα από μερίσματα	(636)	-	-	-	-	-	44	-	(592)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**53.133**	**177.814**	**10.048**	**766**	**(53)**	**(1.836)**	**(4.379)**	**1.130**	**236.623**
Προσαρμογές για:									
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(13.666)	(136.896)	-	(534)	(10)	-	-	-	(151.106)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	97	-	-	(152)	-	-	-	-	(55)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	(126)	(20)	-	-	-	(146)
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	(3.233)	-	(3.233)
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**39.564**	**40.918**	**10.048**	**(46)**	**(83)**	**(1.836)**	**(7.612)**	**1.130**	**82.083**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4.320	1.273	197	24	2	237	9.623	(7.648)	**8.028**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(32.453)	(20.067)	(2.928)	-	-	(294)	(10.505)	2.338	**(63.909)**

Μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ τομέων πραγματοποιούνται με πραγματικούς εμπορικούς όρους και συνθήκες, σύμφωνα με αυτά που ισχύουν για συναλλαγές με τρίτους.

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**Ακίνητη περιουσία**						**Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες**	**Σύνολο**
	ΕΛΛΑΔΑ					**ΒΑΛΚΑΝΙΑ**		
	Ελληνικό	**Lamda Malls Group**	**Μαρίνες**	**Διαχείριση ακίνητης περιουσίας***	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	8.425	53.570	1.618	-	71	-	-	63.684
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη	14	276	120	-	-	-	10	420
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - τρίτα μέρη	-	-	12.950	-	-	-	-	12.950
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - συνδεδεμένα μέρη	-	-	29	-				29
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	5.187	470	-	-	-	-	5.657
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	291	-	-	-	-	-	-	291
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	176.307	54	-	12	-	-	-	176.373
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	759	-	-	-	-	-	-	759
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	1.550	-	-	-	-	-	-	1.550
Έσοδα από εργολαβικές συμβάσεις - τρίτα μέρη	625	-	-	-	-	-	-	625
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	-	1.636	-	762	-	-	-	2.398
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη	250	-	-	448	-	-	-	698
Σύνολο πωλήσεων	**188.221**	**60.723**	**15.187**	**1.222**	**71**	**-**	**10**	**265.434**

Οι Πωλήσεις σε τρίτους ανά κατηγορία παρεχόμενων υπηρεσιών και λειτουργικό τομέα για την περίοδο 01.01.2025 - 30.06.2025 ήταν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
	Ελληνικό	Lamda Malls Group	Μαρίνες	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα	Λοιπά κτίρια και οικόπεδα		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - τρίτα μέρη	5.280	51.478	1.317	6	69	-	-	58.150
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων - συνδεδεμένα μέρη	-	30	382	-	-	-	10	422
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - τρίτα μέρη	-	-	14.403	-	-	-	-	14.403
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - συνδεδεμένα μέρη	-	-	28	-	-	-	-	28
Έσοδα χώρων στάθμευσης	-	4.748	465	-	-	-	-	5.213
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - τρίτα μέρη	237	-	-	-	-	-	-	237
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας - συνδεδεμένα μέρη	13	-	-	-	-	-	-	13
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων - τρίτα μέρη	211.037	57	-	390	-	-	-	211.484
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων	3.585	-	-	-	-	-	-	3.585
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών - τρίτα μέρη	15.471	-	-	-	-	-	-	15.471
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	-	1.571	-	-	-	-	-	1.571
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη	110	-	-	-	-	-	-	110
Σύνολο πωλήσεων	**235.733**	**57.884**	**16.595**	**396**	**69**	**-**	**10**	**310.687**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
30 Ιουνίου 2026	**Ελληνικό**	**Lamda Malls Group**	**Μαρίνες**	**Διαχείριση ακίνητης περιουσίας**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	2.483.971	2.191.083	179.856	7.165	7.358	28.281	436.138	**5.333.852**
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	62.137	37.948	3.381	57	201	-	19.178	**122.902**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.667.381	1.075.800	136.787	270	33	(189)	1.172.437	**4.052.519**
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	39.854	-	-	-	-	-	1.577	**41.431**

Ποσά σε € χιλ.	Ακίνητη περιουσία						Διοικητικές και λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
	ΕΛΛΑΔΑ					ΒΑΛΚΑΝΙΑ		
31 Δεκεμβρίου 2025	**Ελληνικό**	**Lamda Malls Group**	**Μαρίνες**	**Διαχείριση ακίνητης περιουσίας**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**	**Λοιπά κτίρια και οικόπεδα**		
Περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα	2.627.081	2.052.396	186.623	3.085	7.377	30.314	108.910	**5.015.786**
Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (CAPEX)	93.133	58.638	5.295	56		-	4.175	**161.297**
Υποχρεώσεις ανά τομέα	1.700.689	1.021.439	143.182	124	33	54	831.218	**3.696.739**
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες	40.584	-	-	-	-	-	1.584	**42.168**

Η συμφωνία των Ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών των τομέων με τα συνολικά αποτελέσματα μετά φόρων του Ομίλου είναι ως εξής:

	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου προ αποτιμήσεων και λοιπών αναπροσαρμογών	**(614)**	**82.083**
Προσαρμογές για: Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	23.325	151.106
Προσαρμογές για: Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθεμάτων	(93)	55
Προσαρμογές για: Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	146
Προσαρμογές για: Κέρδη/(ζημιές) από πώληση ποσοστού συμμετοχών σε επιχειρήσεις	(248)	3.233
Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) του Ομίλου	**22.370**	**236.623**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(6.004)	(6.240)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8.164	8.028
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(65.202)	(63.909)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	**(40.672)**	**174.502**
Φόρος εισοδήματος	146	(46.159)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	**(40.526)**	**128.343**

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Ποσά σε € χιλ.	**Σύνολο πωλήσεων**		**Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ελλάδα	265.434	310.687	3.329.410	3.194.447
Βαλκάνια	-	-	-	-
Σύνολο	**265.434**	**310.687**	**3.329.410**	**3.194.447**

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Υπόλοιπο έναρξης	**1.465.212**	**1.295.473**	**-**	**-**
Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων	2.202	4.567	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	41.907	159.091	-	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(3.152)	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες σε επενδυτικά ακίνητα	2.927	9.584	-	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια – σε κόστος κτήσης	-	43	-	-
Πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα επικαρπίας Golden Hall (σημείωση 15)	17.820	-	-	-
Μεταβολή μισθωτικών κινήτρων	-	(56)	-	-
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία	324	(2)	-	-
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	-	(336)	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα - σε λειτουργία	**1.530.392**	**1.465.212**	**-**	**-**
Υπόλοιπο έναρξης	**1.100.514**	**971.678**	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας[1]	(18.582)	9.532	-	-
Μεταφορές σε αποθέματα – σε εύλογη αξία[4] (σημείωση 9)	-	(3.730)	-	-
Μεταφορές από αποθέματα – σε κόστος κτήσης[3] (σημείωση 9)	2.578	7.183	-	-
Μεταφορές σε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – σε εύλογη αξία[4] (σημείωση 15)	(1.002)	(544)	-	-
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια – σε εύλογη αξία[4]	(2.198)	(1.735)	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες σε επενδυτικά ακίνητα[2]	70.831	103.091	-	-
Μεταβολή μισθωτικών κινήτρων	53	-	-	-
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	3.462	15.039	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα - υπό ανάπτυξη	**1.155.656**	**1.100.514**	**-**	**-**
Υπόλοιπο λήξης	**2.686.048**	**2.565.726**	**-**	**-**

[1] Το ποσό των €18,6 εκατ. αφορά καθαρές μεταβολές εύλογης αξίας των έργων υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για το Α' Εξάμηνο λαμβάνοντας κυρίως υπόψιν και την αρνητική επίπτωση από την οριστικοποίηση μέρους του επιχειρηματικού πλάνου του Ομίλου, καθώς και τη θετική επίπτωση από την χρονική ανακατανομή του κόστους κατασκευής και τα ελαφρώς μειωμένα discount rates.

[2] Το ποσό ων €70,8 εκατ. αφορά κυρίως κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά Α' Εξάμηνο 2026 για τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη στο έργο του Ελληνικού, συμπεριλαμβανομένων και των εμπορικών αναπτύξεων The Ellinikon Mall και Riviera Galleria.

[3] Το ποσό των €2,6 εκατ. αφορά σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' Εξαμήνου 2026 η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προϋπολογισμού, την ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους, αντί της ανάπτυξης με σκοπό τη μελλοντική πώληση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2025.

[4] Τα ποσά των €1,0 εκατ. και €2,2 εκατ. αφορούν σε έργα υπό ανάπτυξη στο Ελληνικό για τα οποία εντός του Α' Εξαμήνου 2026 η διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε, μετά από σχετική αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προϋπολογισμού, τη μελλοντική εμπορική ιδιοχρησιμοποίηση τους, αντί της ανάπτυξη τους με σκοπό τη μελλοντική μίσθωση/εμπορική εκμετάλλευση τους όπως ίσχυε στις 31.12.2025.

Στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο μισθώνεται βάσει μισθώσεων, εύλογης αξίας €263,1 εκατ., και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos. Η υποχρέωση μίσθωσης του εν λόγω ακίνητου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 30.06.2026 ανέρχονται σε €93,8 εκατ. (31.12.2025: €92,0 εκατ.) και ταξινομείται στις Υποχρεώσεις μισθώσεων (σημείωση 15), ενώ αντίστοιχο ποσό προστίθεται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα – σε λειτουργία» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καθώς οι σχετικές υποχρεώσεις έχουν συμπεριληφθεί στην εκτίμηση της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων του Ομίλου.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων, διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς, δηλαδή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων ή τα επίπεδα τιμών πώλησης, παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο με βάση την εισοδηματική προσέγγιση των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) για τα ακίνητα εν λειτουργία οι οποίες είναι βασισμένες σε εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) των επενδυτικών ακινήτων, τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Για τα επενδυτικά ακίνητα «υπό ανάπτυξη» εφαρμόζεται ένας συνδυασμός της υπολειμματικής μεθόδου και της ως άνω εισοδηματικής προσέγγισης. Σε ορισμένες δε περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.

Στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens που λήφθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή συμπεριλαμβάνεται εκροή ποσού €3,4 εκατ. που αφορά την παρούσα αξία μέρους της συνολικής πρόβλεψης ποσού €11,5 εκατ. που έχει αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως υποχρέωση βάσει του Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο The Mall Athens (σημείωση 16). Ο Όμιλος για σκοπούς προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει αναπροσαρμόσει την αποτίμηση του The Mall Athens, ώστε να αποφευχθεί η διπλό-αναγνώριση της ανωτέρω εκροής, κατ' εφαρμογή του ΔΛΠ 40 παρ. 50.

Οι κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων στις 30.06.2026 σε σύγκριση με τις κύριες παραδοχές των αποτιμήσεων κατά την 31.12.2025 παρουσιάζονται παρακάτω.

A. <u>Επενδύσεις σε Ακίνητα - Σε Λειτουργία</u>

Η εύλογη αξία τόσο των εμπορικών κέντρων όσο και των γραφείων, έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

- Αναφορικά με τα Εμπορικά Κέντρα, το The Mall Athens και το Designer Outlet Athens είναι free-hold, το Mediterranean Cosmos είναι lease-hold, με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065 και το Golden Hall είναι lease-hold με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2103. Σε ότι αφορά τα κτίρια γραφείων, αυτά ανήκουν στην κυριότητα του Ομίλου.
- Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rates		**Exit yields**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Εμπορικά κέντρα				
The Mall Athens	7,75%	7,75%	6,25%	6,25%
Mediterranean Cosmos	8,45%	8,45%	7,70%	7,70%
Golden Hall	8,40%	8,40%	6,90%	6,90%
Designer Outlet Athens	8,50%	8,50%	6,50%	6,50%

- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός

που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2026-2035+, εύρους από +2,000% έως και +3,883%.

- Τα discount rates και exit yields την 30.06.2026, παραμένουν αμετάβλητα σε σχέση με την 31.12.2025 που αντανακλά ως ένα βαθμό τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελληνική οικονομία ως απόρροια του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και την αγορά ακινήτων, αποτυπώνοντας τα επιχειρηματικά σχέδια προς υλοποίηση αναφορικά με την ποιοτική αναβάθμιση/ανακαίνιση του The Mall Athens και την ενεργειακή αναβάθμιση των The Mall Athens, Golden Hall, Mediterranean Cosmos και Designer Outlet Athens, στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Ομίλου με τα κριτήρια ESG αναφορικά με ενέργειές του προς το Περιβάλλον, τη στάση του προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει. Επιπρόσθετα, οι εφαρμοσθείσες αποδόσεις λαμβάνουν υπόψιν και την εύρυθμη επιχειρησιακή λειτουργία των εν λόγω εμπορικών κέντρων όπως αυτή αποτυπώνεται στους βασικούς δείκτες επίδοσης τους.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σε λειτουργία, προέκυψαν κέρδη εύλογης αξίας ύψους €41,9 εκατ. (Α' Εξάμηνο 2025: κέρδη €132,3 εκατ.), κυρίως λαμβάνοντας υπόψιν τις προβλεπόμενες συμβατικά αναπροσαρμογές των μισθωμάτων λόγω αύξησης του πληθωρισμού και την αύξηση των εσόδων των εμπορικών κέντρων.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένων και των εκτιμήσεων αναφορικά με τα μελλοντικά μηναία μισθώματα) του κάθε επενδυτικού ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου. Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 6 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων μια αύξηση/μείωση του discount rate κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%) ανά Εμπορικό Κέντρο, μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση του δείκτη τιμών καταναλωτή κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

(ποσά σε εκατ. Ευρώ)	**Discount rates**		**Exit yields**		**Δείκτης Τιμών Καταναλωτή**	
	+0,25%	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**	**+0,25%**	**-0,25%**
The Mall Athens	(10,2)	10,4	(12,2)	13,2	1,3	(1,3)
Mediterranean Cosmos	(4,0)	4,1	(2,6)	2,7	1,1	(1,1)
Golden Hall	(6,4)	6,6	(6,4)	6,9	1,6	(1,5)
Designer Outlet Athens	(3,5)	3,6	(3,6)	3,9	2,8	(2,7)
Εμπορικά Κέντρα	**(24,1)**	**24,7**	**(24,8)**	**26,7**	**6,8**	**(6,6)**

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €776 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 30.06.2026. Επίσης, επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων σε λειτουργία του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €753 εκατ., υφίστανται δανειακές εξασφαλίσεις με τη μορφή ενεχυρίασης-εκχώρησης δικαιώματος επικαρπίας και ενεχυρίασης-εκχώρησης σύμβασης παραχώρησης.

Τα επενδυτικά ακίνητα σε λειτουργία έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

Β. Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη

Το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα-υπό ανάπτυξη αφορούν έργα υπό κατασκευή με καθεστώς ιδιοκτησίας καθώς και με δικαίωμα επιφάνειας για 99 χρόνια που αποκτήθηκαν με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που προορίζονται για τις κάτω αναφερόμενες χρήσεις σύμφωνα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, συμφώνως προς τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 4062/2012 ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

α) Καταστήματα λιανικής και παροχής υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών κέντρων (The Ellinikon Mall) και την εμπορική ανάπτυξη της Riviera Galleria εντός της Μαρίνας Αγίου Κοσμά, καθώς και χώρων στάθμευσης,

β) Τουριστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, καθώς και χώρους αναψυχής, θέρετρα και χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων,

γ) Γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης και έρευνας, όπως σχολεία, πανεπιστήμια, ερευνητικά κέντρα και λοιπές σχετικές εγκαταστάσεις,

δ) Χώροι αναψυχής και πρασίνου, εστίασης και αναψυκτήριων, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελών λειτουργιών και πρότυπων αστικών υποδομών.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, με βάση τις εκτιμώμενες εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπό ανάπτυξη, προέκυψαν ζημιές εύλογης αξίας ύψους €18,6 εκατ. (Α' εξάμηνο 2025: κέρδη €18,8 εκατ.), λαμβάνοντας υπόψιν και την οριστικοποίηση μέρους του επιχειρηματικού πλάνου του Ομίλου, την επίπτωση της χρονικής ανακατανομής του κόστους κατασκευής τους, καθώς και τα ελαφρώς μειωμένα discount rates.

Εν συντομία, τα discount rates και exit yields των τελευταίων αποτιμήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Discount rates		**Exit yields**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Επενδύσεις σε Ακίνητα – Υπό Ανάπτυξη	5,25%-11,16%	6,11%-11,42%	3,25%-9,00%	4,25%-9,00%

Επιπρόσθετα, επισημαίνεται, ότι κατά την εκτίμηση αυτών λαμβάνεται υπόψιν το γεγονός ότι σύμφωνα με τα επιχειρηματικά σχέδια ανάπτυξης, η πλειοψηφία των αναπτύξεων θα είναι υπερσύγχρονες, χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος και πιστοποιημένες με βάση τα διεθνή πρότυπα προάγοντας την αειφορία, την βιωσιμότητα και την κυκλικότητα.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης των επενδυτικών ακινήτων είναι οι παραδοχές αναφορικά με α) τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) κατά +/- 50 μονάδες βάσης (+/-0,50%) β) τα exit yields κατά +/-50 μονάδες βάσης (+/-0,50%), γ) την επίπτωση του χρονισμού κατά 12 μήνες καθυστέρηση στην έναρξη των κατασκευών, καθώς και δ) την μεταβολή 15% του κατασκευαστικού κόστους (συμπεριλαμβανομένου του κόστους υποδομών). Ως εκ' τούτου, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται τα βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις οι παραπάνω μεταβλητές:

Ποσά σε € εκατ.	**Discount rates**		**Exit yields**		**Επίπτωση χρονισμού [1]**	**Μεταβολή κατασκευαστικού κόστους [2]**	
	-0,50%	**+0,50%**	**-0,50%**	**+0,50%**	**+12 μήνες**	**-15%**	**+15%**
Επίπτωση στις αποτιμήσεις	108,5	(100,8)	92,9	(80,0)	(69,4)	205,8	(208,3)

[1] Η επίπτωση χρονισμού σχετίζεται κυρίως με την ενδεχόμενη καθυστέρηση στον προγραμματισμένο χρόνο έκδοσης οικοδομικών αδειών των επενδυτικών ακινήτων.

[2] Με βάση την έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή, το κατασκευαστικό κόστος που έχει στηριχτεί η ως άνω επίπτωση από την μεταβολή του +/- 15% βασίζεται στο επιχειρηματικό πλάνο του Ομίλου, που ενσωματώνει συγκεκριμένες παραδοχές κατασκευαστικού κόστους και υποθέσεων πληθωρισμού, όπως οι τελευταίες γνωστοποιήθηκαν στον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Επί μέρους των επενδυτικών ακινήτων υπό ανάπτυξη του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €501 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις, την 30.06.2026.

Τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη έχουν καταταχθεί στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα των αποτιμήσεων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές αποτελεί τη βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως των εμπορικών κέντρων σε λειτουργία, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους τις μεταβολές στην εκτίμηση από τις εκάστοτε συνθήκες σε σχέση με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας, την ενεργειακή κρίση, καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Παρόλο που τονίζουμε το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, είναι προφανές ότι οι περιφερειακές αστάθειες θα συνεχίσουν να προκαλούν αναταράξεις, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν προσωρινά τις χρηματοπιστωτικές και νομισματικές αγορές. Αυτό αποδείχθηκε επίσης πρόσφατα στην περίπτωση του πολέμου ΗΠΑ-Ισραήλ κατά του Ιράν και της αναστάτωσης που προκλήθηκε στις τιμές του πετρελαίου λόγω του αποκλεισμού των Στενών του Ορμούζ, με την τιμή ανά βαρέλι να φτάνει σε ιστορικά υψηλά επίπεδα. Αυτή η κατάσταση προκάλεσε παγκόσμιο κλονισμό και φαινόμενο ντόμινο σε όλες τις οικονομικές δραστηριότητες, τροφοδοτώντας πληθωριστικές πιέσεις, έστω και με προσωρινό αντίκτυπο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ήταν η πρώτη κεντρική τράπεζα που αντέδρασε σε αυτή την κατάσταση, ανακοινώνοντας αύξηση των επιτοκίων μετά από δύο χρόνια συνεχών μειώσεων. Αυτό αποτελεί ένδειξη αποφασιστικότητας απέναντι στις οικονομικές πιέσεις που μπορούν να οδηγήσουν όλες τις μεγάλες οικονομίες σε έναν νέο κύκλο υψηλού πληθωρισμού και χαμηλών ή

μηδενικών ρυθμών ανάπτυξης. Όλες οι υπόλοιπες κεντρικές τράπεζες παρακολουθούν την κατάσταση και φαίνονται έτοιμες να λάβουν παρόμοια νομισματικά μέτρα, σε μια προσπάθεια διατήρησης υγιών ρυθμών ανάπτυξης σε όλες τις μεγάλες οικονομίες. Η προσπάθεια αυτή υπονομεύεται από το γεγονός ότι η δασμολογική πολιτική που ακολουθεί η αμερικανική κυβέρνηση είναι απρόβλεπτη και χρησιμοποιείται, ανάλογα με τις περιστάσεις, ως «Δαμόκλειος Σπάθη» κατά των βασικών ανταγωνιστικών οικονομιών των ΗΠΑ. Από την άλλη πλευρά, η πορεία των κυριότερων χρηματιστηριακών αγορών εξακολουθεί να παρουσιάζει χαρακτηριστικά ανοδικής τάσης («*bull market*»), λόγω του ράλι στις τιμές των μετοχών των εταιρειών τεχνολογίας. Το φαινόμενο αυτό αποδίδεται κυρίως στον πυρετό γύρω από τις μετοχές του κλάδου της τεχνητής νοημοσύνης, ο οποίος πυροδοτήθηκε από την «εισβολή» της τεχνητής νοημοσύνης στην καθημερινή λειτουργία των περισσότερων επιχειρήσεων παγκοσμίως. Παρά το μεικτό οικονομικό κλίμα, πολλοί οικονομικοί τομείς παραμένουν σε κατάσταση ρευστότητας και χαρακτηρίζονται από υψηλά επίπεδα μεταβλητότητας, γεγονός που κρατά όλους τους αναλυτές σε εγρήγορση ως προς το πώς θα εξελιχθεί η παγκόσμια οικονομία τους επόμενους δώδεκα μήνες, ιδίως λόγω του εξελισσόμενου ανταγωνισμού μεταξύ ΗΠΑ και Κίνας σε διάφορα μέτωπα σε παγκόσμιο επίπεδο, κατάσταση που δεν εξομαλύνθηκε ιδιαίτερα μετά την επίσκεψη του Προέδρου Τραμπ στην Κίνα την άνοιξη του 2026. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, η οποία σημειωνόταν έως τα τέλη του 2025, φαίνεται να έχει επηρεαστεί από τη συνεχιζόμενη γεωπολιτική ένταση, γεγονός που έχει επηρεάσει το κλίμα αισιοδοξίας που επικρατούσε στις αγορές κατά τους τελευταίους 24 μήνες. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ήταν η πρώτη που άλλαξε την πολιτική της για τα επιτόκια, μετά από σχεδόν δύο χρόνια δραστικής αποκλιμάκωσης που οδήγησε τα βασικά επιτόκια της στο 2% τον Ιούνιο του 2025 (μείωση 175 μονάδων βάσης από το δεύτερο τρίμηνο του 2024). Θεωρούμε αυτή την αλλαγή στρατηγικής ως αμυντικό μέτρο, το οποίο αναμένεται να βοηθήσει τις ευρωπαϊκές οικονομίες να αποφύγουν την υπέρμετρη πίεση και να μην βρεθούν αντιμέτωπες με το φαινόμενο του στασιμοπληθωρισμού. Είναι σημαντικό για μεγάλες οικονομίες, όπως η Γαλλία και η Γερμανία, να ενισχύσουν την οικονομική τους ανάπτυξη σε υγιείς βάσεις. Είναι σημαντικό να διαπιστωθεί ποια στρατηγική επιτοκίων θα υιοθετήσει η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ από εδώ και στο εξής, ώστε η αμερικανική οικονομία να διατηρήσει την ανταγωνιστικότητά της η οποία υποβοηθείται επίσης από την υποτίμηση του δολαρίου ΗΠΑ έναντι του ευρώ και των άλλων νομισμάτων.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31.01.2025, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά δεδομένα σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να παρουσιάζει πολύ καλές επιδόσεις σε όλους σχεδόν τους τομείς και αυτή η θετική πορεία αναμένεται να συνεχιστεί τουλάχιστον καθ' όλη τη διάρκεια του 2026, παρά τα σύννεφα που διαφαίνονται στο πολιτικό σκηνικό ενόψει των εκλογών του 2027 και την πιθανότητα πολιτικής αστάθειας.

Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό το γεγονός μαζί με την συνεχή βελτίωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη καθώς και τη μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ έχει οδηγήσει σε βελτίωση των άμεσων ξένων επενδύσεων με έμφαση στον τομέα των ακινήτων. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι η επίμονη αύξηση του κόστους διαβίωσης, η οποία πλήττει άμεσα το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι Ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρείες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρείες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα· ωστόσο, τα κονδύλια αυτά δεν θα είναι πλέον διαθέσιμα, καθώς το πρόγραμμα έχει λήξει. Μένει να φανεί πώς θα εξελιχθεί η Ελληνική οικονομία χωρίς αυτή την ένεση ρευστότητας. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα ακίνητα είναι ένας από τους τομείς που θα συνεχίσουν να επωφελούνται από την πτώση των επιτοκίων και τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη.

Καθώς η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει καθημερινά στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον, είναι πολύ σημαντικό να παρακολουθείται ο τρόπος με τον οποίο η Ελληνική οικονομία θα αντιδράσει σε αυτές τις παγκόσμιες αλλαγές και πώς μπορεί να διατηρήσει την ελκυστικότητά της για τους ξένους επενδυτές. Το χαμηλό κόστος κεφαλαίων και η επιθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν έργα στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσουν να ενισχύουν τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η ανησυχία μας είναι η Ελληνική αγορά ακινήτων να παραμείνει

ανταγωνιστική έναντι των άλλων ευρωπαϊκών ανταγωνιστών της και να μην γίνει μια υπερθερμασμένη αγορά, στέλνοντας λάθος μήνυμα τόσο στους εγχώριους όσο και στους διεθνείς επενδυτές. Όσον αφορά τα επιτόκια, παρατηρούμε ότι οι αγορές φαίνεται να αφομοιώνουν την πολιτική των κεντρικών τραπεζών και, μέχρι στιγμής, αυτό δεν έχει επηρεάσει αρνητικά την πορεία των χρηματιστηρίων. Το ίδιο ισχύει και για τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο υπολογισμένο ρίσκο στον τομέα των ακινήτων, υιοθετώντας ισορροπημένες στρατηγικές μεταξύ ανάπτυξης και επενδύσεων σε ακίνητα με σταθερή απόδοση. Αξίζει να σημειωθεί ως συμπερασματικό σχόλιο ότι οι αγορές μέχρι στιγμής έχουν αντιδράσει με τρόπο που εξουδετερώνει τις γεωπολιτικές εντάσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην κατάσταση των οικονομιών. Έτσι, σε αυτό το στάδιο το μήνυμα φαίνεται να είναι "*business as usual*", αλλά με αυξημένη προσοχή θα προσθέταμε. Συνεπώς, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: : Material valuation uncertainty (MVU)).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών και οικονομικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με την αναμενόμενη πιο συντηρητική μείωση των επιτοκίων λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης. Τέλος εξαιτίας των παραπάνω αστάθμητων παραγόντων, οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν ενσωματώσει στην εκτιμητική προσέγγιση τους υποθέσεις αναφορικά με απώλειες εσόδων καθώς και με αυξήσεις εξόδων ως προς επιμέρους κατηγορίες λειτουργικών/κεφαλαιουχικών δαπανών (common charges contribution, energy cost, κλπ.).

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates) και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για τα συγκεκριμένα εν λειτουργία εμπορικά κέντρα, τα οποία θεωρούνται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα, καθώς και τα επενδυτικά ακίνητα υπό ανάπτυξη.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή. Οι εκτιμητές συζητούν και είναι παρόντες απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου κατά την επισκόπηση των ενδιάμεσων και ετήσιων αποτελεσμάτων.

Κατά τον προσδιορισμό της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ελήφθη υπόψη ο αντίκτυπος πιθανών θεμάτων που σχετίζονται με το κλίμα, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας, που μπορεί να επηρεάσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις. Ειδικά για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σε λειτουργία και υπό ανάπτυξη), ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη την επίδραση των φυσικών και μεταβατικών κινδύνων, καθώς και εάν οι επενδυτές θα λάμβαναν υπόψη τους αυτούς τους κινδύνους στις εκτιμήσεις τους. Ο Όμιλος έχει αξιολογήσει εάν οι επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι εκτεθειμένες σε φυσικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες και αυξανόμενες δασικές πυρκαγιές, αλλά πιστεύει ότι αυτή τη στιγμή δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Ωστόσο, ο Όμιλος πιστεύει ότι θα μπορούσε, σε κάποιο βαθμό, να επηρεαστεί από κινδύνους μετάβασης και, πιο συγκεκριμένα, από τις αυξανόμενες απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση των κτιρίων λόγω της σχετικής με το κλίμα νομοθεσίας και κανονισμών, καθώς και από τις αυξανόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών/καταστηματαρχών για χαμηλές εκπομπές κτίρια. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις απαραίτητες αναβαθμίσεις που απαιτούνται για να εξασφαλίσει μελλοντική συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με τους γεωπολιτικούς κινδύνους που προέρχονται από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και άλλες πηγές παγκόσμιας έντασης με έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας-Ειρηνικού, τις δυσλειτουργίες της εφοδιαστικής αλυσίδας και τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων και της ενεργειακής κρίσης καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου την 30.06.2026 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζονται τα επενδυτικά της ακίνητα (οικιστικά ακίνητα και χώροι γραφείων στη Γειτονιά Ε στο Μαρούσι) της θυγατρικής εταιρία LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A., της οποίας η διοίκηση τον Απρίλιο 2025 αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας αναζήτησης υποψηφίων αγοραστών. Εντός του 2026 η LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. πώλησε μέρος των ανωτέρω ακινήτων με συνολικό τίμημα €16 χιλ. Τα εν λόγω ακίνητα παρουσιάζονται στον λειτουργικό τομέα «ΕΛΛΑΔΑ – Λοιπά κτίρια και οικόπεδα» (Σημείωση 4).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Οικόπεδα**	**Κτίρια και εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων**	**Μεταφορικά μέσα & Μηχ./κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις Υπό εκτέλεση και Προκ/λές [1]**	**Σύνολο**
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2025	**1.792**	**72.298**	**14.197**	**21.871**	**10.823**	**120.981**
Προσθήκες	1.064	181	129	2.877	11.229	15.480
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	-	-	-	839	839
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	-	-	-	1.735	1.735
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	(38)	-	-	(5)	(43)
Μεταφορές από άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	161	161
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	(10)	-	(10)
Ανακατανομές	(280)	(2.018)	-	44	2.254	-
Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων	-	-	-	-	(53)	(53)
31 Δεκεμβρίου 2025	**2.576**	**70.423**	**14.326**	**24.782**	**26.983**	**139.090**
1 Ιανουαρίου 2026	**2.576**	**70.423**	**14.326**	**24.782**	**26.983**	**139.090**
Προσθήκες	-	448	173	1.596	11.582	13.799
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	-	-	-	192	192
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	-	-	-	2.198	2.198
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	(716)	-	(716)
30 Ιουνίου 2026	**2.576**	**70.871**	**14.499**	**25.662**	**40.955**	**154.563**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**(9.562)**	**(7.856)**	**(14.155)**	**-**	**(31.573)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(2.894)	(289)	(1.546)	-	(4.729)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	13	-	-	-	13
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	8		8
Αναταξινόμηση μεταξύ κόστους και αποσβέσεων	-	37	-	(5)	-	32
31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**(12.406)**	**(8.145)**	**(15.698)**	**-**	**(36.249)**
1 Ιανουαρίου 2026	**-**	**(12.406)**	**(8.145)**	**(15.698)**	**-**	**(36.249)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(1.422)	(156)	(869)	-	(2.447)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	-	716	-	716
30 Ιουνίου 2026	**-**	**(13.828)**	**(8.301)**	**(15.851)**	**-**	**(37.980)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.576**	**58.017**	**6.181**	**9.084**	**26.983**	**102.841**
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2026	**2.576**	**57.043**	**6.198**	**9.811**	**40.955**	**116.583**

[1] Το μεγαλύτερο μέρος των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση αφορά έργα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που είναι σε φάση κατασκευής.

ΕΤΑΙΡΙΑ *Ποσά σε € χιλ.*	**Εγκαταστάσεις σε κτίρια τρίτων**	**Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσης				
1 Ιανουαρίου 2025	**368**	**244**	**4.444**	**5.056**
Προσθήκες	-	-	172	172
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(3)	(3)
31 Δεκεμβρίου 2025	**368**	**244**	**4.613**	**5.225**
1 Ιανουαρίου 2026	**368**	**244**	**4.613**	**5.225**
Προσθήκες	-	-	125	125
30 Ιουνίου 2026	**368**	**244**	**4.738**	**5.350**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2025	**(302)**	**(195)**	**(2.806)**	**(3.303)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66)	(20)	(395)	(481)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	1	1
31 Δεκεμβρίου 2025	**(368)**	**(215)**	**(3.200)**	**(3.783)**
1 Ιανουαρίου 2026	**(368)**	**(215)**	**(3.200)**	**(3.783)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(10)	(179)	(189)
30 Ιουνίου 2026	**(368)**	**(225)**	**(3.379)**	**(3.972)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**29**	**1.413**	**1.442**
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2026	**-**	**19**	**1.359**	**1.378**

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2026.

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ *Ποσά σε € χιλ.*	**Υπεραξία**	**Λογισμικό**	**Λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία**	**Άδειες και δικαιώματα**	**Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση και Προκ/λές**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσης						
1 Ιανουαρίου 2025	**9.587**	**8.716**	**10.958**	**178**	**-**	**29.439**
Προσθήκες	-	2.046	14	95	-	2.155
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	(1)	-	-	-	(1)
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	-	(161)	-	-	-	(161)
31 Δεκεμβρίου 2025	**9.587**	**10.600**	**10.972**	**273**	**-**	**31.432**
1 Ιανουαρίου 2026	**9.587**	**10.600**	**10.972**	**273**	**-**	**31.432**
Προσθήκες	-	602	-	-	200	802
Ανακατανομές	-	(250)	-	-	250	-
30 Ιουνίου 2026	**9.587**	**10.952**	**10.972**	**273**	**450**	**32.234**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**(5.591)**	**(3.884)**	**(5)**	**-**	**(9.480)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(1.175)	(542)	-	-	(1.717)
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	1	-	-	-	1
31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**(6.765)**	**(4.426)**	**(5)**	**-**	**(11.196)**
1 Ιανουαρίου 2026	**-**	**(6.765)**	**(4.426)**	**(5)**	**-**	**(11.196)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(723)	(270)	-	-	(993)
30 Ιουνίου 2026	**-**	**(7.488)**	**(4.696)**	**(5)**	**-**	**(12.189)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**9.587**	**3.835**	**6.546**	**268**	**-**	**20.236**
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2026	**9.587**	**3.464**	**6.276**	**268**	**450**	**20.045**

ΕΤΑΙΡΙΑ	**Λογισμικό**	**Σύνολο**
Ποσά σε € χιλ.		
Κόστος κτήσης		
1 Ιανουαρίου 2025	**6.323**	**6.323**
Προσθήκες	1.090	1.090
31 Δεκεμβρίου 2025	**7.413**	**7.413**
1 Ιανουαρίου 2026	**7.413**	**7.413**
Προσθήκες	180	180
Πωλήσεις /Διαγραφές	(250)	(250)
30 Ιουνίου 2026	**7.343**	**7.343**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2025	**(4.828)**	**(4.828)**
Αποσβέσεις χρήσης	(701)	(701)
31 Δεκεμβρίου 2025	**(5.529)**	**(5.529)**
1 Ιανουαρίου 2026	**(5.529)**	**(5.529)**
Αποσβέσεις περιόδου	(407)	(407)
30 Ιουνίου 2026	**(5.936)**	**(5.936)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.884**	**1.884**
Αναπόσβεστη αξία στις 30 Ιουνίου 2026	**1.407**	**1.407**

Έλεγχος απομείωσης άυλων περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος διενεργεί τον ετήσιο έλεγχο απομείωσης της υπεραξίας τον Δεκέμβριο και όταν οι συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία της υπεραξίας και των λοιπών αύλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη. Ο έλεγχος απομείωσης του Ομίλου για την υπεραξία βασίζεται σε υπολογισμούς αξίας χρήσης (value in use) με την χρήση κατάλληλων εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές και τα επιτόκια προεξόφλησης. Ο έλεγχος απομείωσης υπεραξίας πραγματοποιείται σε επίπεδο θυγατρικής εταιρίας (μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών).

LAMDA FLISVOS MARINA S.A.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος προέβη σε έλεγχο απομείωσης των άυλων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν κατά την απόκτηση ελέγχου στην εταιρία LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. το Φεβρουάριο του 2020. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν την υπεραξία κατά την εξαγορά (€9.587 χιλ.), καθώς και την εύλογη αξία λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων: α) άδεια λειτουργίας του τουριστικού λιμένα έως το 2054 (€2.468 χιλ.), καθώς και β) σχέσεις πελατολογίου της Μαρίνας διάρκειας έως το 2031 (€2.730 χιλ.). Η διενεργηθείσα εργασία ελέγχου απομείωσης της υπεραξίας βασίστηκε σε αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες βασικές παραδοχές:

- Δικαίωμα χρήσης της Μαρίνας Φλοίσβου μέχρι το 2054.
- Μέσος όρος αύξησης εσόδου ίσος με 2,5% μέχρι το 2054.
- Μέσος όρος αύξησης λειτουργικών εξόδων ίσος με 2,3% μέχρι το 2054.
- Προεξοφλητικό επιτόκιο μετά φόρους ίσο με 10,2%.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της προαναφερθείσας εργασίας, κατά την οποία δεν προέκυψε κάποια απομείωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι η καθαρή αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι πλήρως ανακτήσιμη με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Την 31.12.2025, ο Όμιλος ανέλυσε την ευαισθησία των ανακτήσιμων ποσών σε μια λογική και πιθανή αλλαγή σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές (ενδεικτικά αναφέρεται η αλλαγή μισής (0,5) ποσοστιαίας μονάδας στο επιτόκιο προεξόφλησης). Η ανάλυση αυτή δεν δείχνει μια κατάσταση στην οποία η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Την 30.06.2026 δεν υπήρχαν συνθήκες ή ενδείξεις που να υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία των ανωτέρω άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι απομειωμένη.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες

Η δομή του Ομίλου κατά την 30.06.2026 έχει ως εξής:

Εταιρία	Χώρα εγκατάστασης	% άμεσης συμμετοχής μητρικής	% έμμεσης συμμετοχής μητρικής	Συνολικό % συμμετοχής
LAMDA DEVELOPMENT S.A. – Μητρική	Ελλάδα			
Θυγατρικές:				
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%		100%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα		100%	100%
ELLINIKON STUDENT LIVING S.A.	Ελλάδα		80%	80%
ELLINIKON HOSPITALITY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA SMART LIVING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA MALLS A.E.	Ελλάδα	95,91%	4,09%	100%
THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
PYLAIA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA DOMI S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA LEISURE S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LOV LUXEMBOURG S.à R.L. [1]	Λουξεμβούργο	50%	50%	100%
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A. [2]	Ελλάδα	100%		100%
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
EVROWIND ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
GREEN VOLT A.E.	Ελλάδα		70,00%	70,00%
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%		100%
LAMDA FLISVOS HOLDING A.E.	Ελλάδα		83,39%	83,39%
LAMDA FLISVOS MARINA S.A.	Ελλάδα		64,40%	64,40%
LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A.	Ελλάδα		100%	100%
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%		100%
SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. [5]	Σερβία		100%	100%
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%		100%
LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D. [4]	Βουλγαρία	100%		100%
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%		90%
ROBIES PROPRIETATI IMOBILIARE S.R.L. [6]	Ρουμανία		90%	90%
Συγγενείς:				
ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. [3]	Ελλάδα	11,67%		11,67%
METROPOLITAN EVENTS S.A. [3]	Ελλάδα		11,67%	11,67%
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%		29,76%
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%		20%
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα		30%	30%
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα		30%	30%
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα		20%	20%

[1] Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την εκκαθάριση και διακοπή της θυγατρικής LOV LUXEMBOURG S.à R.L. εντός του 2025.

[2] Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την εκκαθάριση και διακοπή της θυγατρικής LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ S.M.S.A. τον Σεπτέμβριο 2025.

[3] Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση των συγγενών εταιριών ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. και METROPOLITAN EVENTS S.A. τον Μάρτιο 2025.

[4] Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση της θυγατρικής LAMDA DEVELOPMENT SOFIA E.O.O.D. τον Δεκέμβριο 2025.

[5] Η θυγατρική SINGIDUNUM - BUILDINGS D.O.O. είναι σε διαδικασία εκκαθάρισης από τον Φεβρουάριο 2026.

[6] Ο Όμιλος ολοκλήρωσε την εκκαθάριση και διακοπή της θυγατρικής ROBIES PROPRIETATI IMOBILIARE S.R.L. τον Απρίλιο 2026.

Σημειώνονται τα εξής αναφορικά με τις προαναφερόμενες συμμετοχές:

- Η χώρα εγκατάστασης είναι ίδια με τη χώρα δραστηριότητας.
- Τα ποσοστά συμμετοχής αντιστοιχούν σε ισόποσα δικαιώματα ψήφων.
- Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις δεν έχουν σημαντική επίπτωση στη δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου παρ' όλα αυτά ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης διότι ο Όμιλος εξασκεί ουσιώδη επιρροή επί των δραστηριοτήτων τους.
- Ο Όμιλος παρέχει εγγυήσεις σε Τράπεζες οι οποίες περιλαμβάνουν και ενεχυριασμένες μετοχές που προκύπτουν από τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.
- Τον Σεπτέμβριο 2025 συστάθηκε η θυγατρική εταιρία ELLINIKON STUDENT LIVING S.A., στην οποία συμμετέχει κατά ποσοστό 80% ο Όμιλος, μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (100% θυγατρική της Εταιρίας) και κατά ποσοστό 20% η UNIC Ellinikon Campus S.A. Η νέα θυγατρική εταιρία αναμένεται να αναλάβει την ανάπτυξη φοιτητικών εστιών εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Λευκωσίας UNIC Athens.
- Τον Ιανουάριο 2026 συστάθηκε η κατά 100% θυγατρική εταιρία LAMDA SMART LIVING S.M.S.A. Η νέα θυγατρική εταιρία αναμένεται να δραστηριοποιηθεί στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, υπηρεσιών καθημερινότητας, διαχείρισης τρόπου ζωής (lifestyle services) και έξυπνης πόλης.

(α) Επενδύσεις της Εταιρίας σε θυγατρικές εταιρίες

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

			30.06.2026		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	214.091	-	214.091
HELLINIKON S.M.S.A. [1]	Ελλάδα	-	4.421	-	4.421
LAMDA MALLS A.E. [1]	Ελλάδα	95,32%	493.431	-	493.431
LOV LUXEMBOURG S.à R.L.	Λουξεμβούργο	50%	-	-	-
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	27.567	(27.567)	-
LAMDA SMART LIVING S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	24.000	-	24.000
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	(7.544)	1.728
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.423	(10.030)	5.393
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	7.910	(1.310)	6.600
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. [1]	Ελλάδα	100%	17.760	-	17.760
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	(395)	4.605
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	115.278	(27.200)	88.078
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	877	(877)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.922	(1.922)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	4.000	(341)	3.659
Σύνολο			**940.952**	**(77.186)**	**863.766**

[1] Στις αξίες 30.06.2026 συμπεριλαμβάνονται η αναλογία των προηγούμενων ετών καθώς και του πρώτου εξαμήνου του 2026 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική της, λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανέρχονται σε €679,1 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €70,2 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €175,6 χιλ. για την LAMDA MALLS A.E.

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2025 Κόστος κτήσης	Απομείωση	Λογιστική αξία
HELLINIKON GLOBAL I S.A.	Λουξεμβούργο	100%	214.091	-	214.091
HELLINIKON S.M.S.A. [1]	Ελλάδα	-	3.741	-	3.741
LAMDA MALLS A.E. [1]	Ελλάδα	95,32%	493.256	-	493.256
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	27.567	(27.567)	-
LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	9.272	(6.580)	2.692
ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	15.423	(10.030)	5.393
LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	7.110	(1.310)	5.800
LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. [1]	Ελλάδα	100%	17.690	-	17.690
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	Ελλάδα	100%	5.000	(329)	4.671
LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.	Ολλανδία	100%	115.278	(27.200)	88.078
LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O.	Μαυροβούνιο	100%	877	(877)	-
ROBIES SERVICES LTD	Κύπρος	90%	1.922	(1.922)	-
LAMDA FINANCE S.A.	Ελλάδα	100%	3.350	(341)	3.009
Σύνολο			**914.577**	**(76.156)**	**838.421**

[1] Στις αξίες 31.12.2025 συμπεριλαμβάνεται η αναλογία για τα έτη 2023-2025 της εύλογης αξίας των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους των θυγατρικών της Εταιρίας η οποία λογιστικοποιείται ως εισφορά κεφαλαίου με αντίστοιχη πίστωση της καθαρής θέσης της Εταιρίας. Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν το 2025 ανέρχονται σε €1.291,6 χιλ. για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., €151,6 χιλ για την LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A και €379,4 χιλ. για την LAMDA MALLS A.E.

Η κίνηση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης	**838.421**	**840.786**
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου [2]	1.450	3.880
Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου [2]	-	(6.698)
Ίδρυση νέων εταιριών	24.000	-
Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης	(1.030)	(1.680)
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης	-	310
Λοιπές μεταβολές [1]	925	1.823
Υπόλοιπο τέλους	**863.766**	**838.421**

[1] Οι λοιπές μεταβολές περιλαμβάνουν την αναγνώριση ως επένδυση σε θυγατρικές της εύλογης αξίας χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης (Restricted Stock Units) σε εργαζομένους θυγατρικών της Εταιρίας.

[2] Συμπεριλαμβάνονται και μη ταμειακές κινήσεις για οφειλόμενες αυξήσεις μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου.

Αύξηση/μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Εταιρία προχώρησε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026 σε αυξήσεις μετοχικών κεφαλαίων με μετρητά των εξής θυγατρικών της: LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. αύξηση €800 χιλ. και LAMDA FINANCE S.A. αύξηση €650 χιλ.

Σχηματισμός προβλέψεων απομείωσης

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2026 αναγνωρίστηκαν για συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες, ζημίες απομείωσης ύψους €1,0 εκατ., όπως αναλύονται και παρακάτω:

LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A.	(964)
LAMDA INNOVATIVE S.M.S.A.	(66)
Σύνολο	**(1.030)**

(β) Συγγενείς εταιρίες Ομίλου και Εταιρίας

Η Εταιρία συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Ποσά σε € χιλ.

			30.06.2026		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			**1.996**	**(529)**	**1.467**

Τον Μάρτιο 2025 ολοκληρώθηκε η πώληση της συγγενούς εταιρίας ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. Η καθαρή ταμειακή εισροή του Ομίλου από την ανωτέρω πώληση ανήλθε σε €4.400 χιλ., αποτελούμενη από το καθαρό τίμημα της πώλησης. Το κέρδος από την πώληση της συμμετοχής σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου ανήλθε σε €3.233 χιλ., το οποίο παρουσιάζεται στη συγκριτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' Εξαμήνου 2025 (γραμμή «Κέρδη από πώληση συμμετοχών σε επιχειρήσεις»).

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2025		
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Απομείωση**	**Λογιστική αξία**
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	-	1.467
Σύνολο			**1.996**	**(529)**	**1.467**

Ο Όμιλος συμμετέχει στις παρακάτω συγγενείς:

Ποσά σε € χιλ.

			30.06.2026			
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Μερίδιο στα αποτελέσματα**	**Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών**	**Αξία Επένδυσης**
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	111	-	1.578
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(1.347)	-	12.593
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(1.161)	-	17.596
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000	(215)	(5.346)	6.439
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα	20%	8.900	(778)	(4.897)	3.225
Σύνολο			**55.593**	**(3.919)**	**(10.243)**	**41.431**

Ποσά σε € χιλ.

			31.12.2025			
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**	**Κόστος κτήσης**	**Μερίδιο στα αποτελέσματα**	**Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών**	**Αξία Επένδυσης**
STOFERNO A.E.	Ελλάδα	29,76%	529	(529)	-	-
ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	20%	1.467	117	-	1.584
BELT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	13.940	(1.161)	-	12.779
MALT RIVIERA S.A.	Ελλάδα	30%	18.757	(913)	-	17.844
ELLINIKON PARK TOWER S.A.	Ελλάδα	30%	12.000	(166)	(5.346)	6.488
AURA RESIDENTIAL A.E.	Ελλάδα	20%	8.900	(530)	(4.897)	3.473
Σύνολο			**55.593**	**(3.182)**	**(10.243)**	**42.168**

Η κίνηση των συγγενών εταιριών του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Υπόλοιπο έναρξης	**42.168**	**45.039**	**1.467**	**2.634**
Ίδρυση συγγενών εταιριών	-	-	-	-
Απαλοιφή κέρδους ενδοομιλικών συναλλαγών	-	-	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος	(737)	(1.704)	-	-
Πώληση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρίες	-	(1.167)	-	(1.167)
Υπόλοιπο τέλους	**41.431**	**42.168**	**1.467**	**1.467**

Την 30.06.2026, στις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις συμπεριλαμβάνεται οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο ποσού €19,5 εκατ. (31.12.2025: €23,7 εκατ.).

Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2026:

Ποσά σε € χιλ.	**BELT RIVIERA S.A.**	**MALT RIVIERA S.A.**	**ELLINIKON PARK TOWER S.A.**	**AURA RESIDENTIAL A.E.**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	41.151	27.132	52.429	51.166
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.185	18.959	21.611	28.669
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	261	-	30.202
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.310	21	34.756	8.999

Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01.2026 έως 30.06.2026:

Ποσά σε € χιλ.	**BELT RIVIERA S.A.**	**MALT RIVIERA S.A.**	**ELLINIKON PARK TOWER S.A.**	**AURA RESIDENTIAL A.E.**
Πωλήσεις	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(625)	(827)	(161)	(1.214)

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 30.06.2026 ανέρχονται σε €15,6 εκατ. (31.12.2025: €15,0 εκατ.) εκ των οποίων €15,2 εκατ. (31.12.2025: €14,6 εκατ.) προέρχονται από τον υπό-όμιλο LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. και αντιπροσωπεύουν το 35,3% των ιδίων κεφαλαίων του.

Το Σεπτέμβριο 2025 συστάθηκε η θυγατρική εταιρία ELLINIKON STUDENT LIVING S.A., στην οποία συμμετέχει κατά ποσοστό 80% ο Όμιλος, μέσω της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (100% θυγατρική της Εταιρίας) και κατά ποσοστό 20% η UNIC Ellinikon Campus S.A. Κατά την 30.06.2026, το ποσό που αντιστοιχεί στην μη ελέγχουσα συμμετοχή ανέρχεται σε περίπου €0,3 εκατ. (31.12.2025: €0,3 εκατ.).

Τα βασικά χρηματοοικονομικά στοιχεία του υπο-ομίλου της LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. παρουσιάζονται παρακάτω:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ενσώματα πάγια	43.480	40.886
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	97.543	99.265
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	14.181	14.409
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.935	3.565
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.209	28.503
	181.348	**186.628**
Υποχρεώσεις μισθώσεων	108.203	111.987
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	123	134
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	325
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.078	1.722
Μερίσματα πληρωτέα	1.512	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26.442	29.403
	138.372	**143.571**
Ίδια Κεφάλαια	**42.976**	**43.057**
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους μητρικής Εταιρίας	27.802	28.504
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	15.174	14.553

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Έσοδα	14.241	13.204
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.647)	(1.352)
Αποσβέσεις	(2.752)	(3.086)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(3.716)	(3.800)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(2.582)	(2.731)
Καθαρά κέρδη προ φόρων	**3.544**	**2.235**
Φόρος εισοδήματος	(973)	(1.337)
Καθαρά κέρδη	**2.571**	**898**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**2.571**	**898**
Κατανεμημένα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.083	463
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(437)	(569)
Επιστροφή κεφαλαίου σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(25)	-

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε € χιλ.	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.931	6.823
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(3.228)	(554)
Καθαρές ταμειακές ροές (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.997)	(6.539)
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(8.294)**	**(270)**

9. Αποθέματα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2026	**31.12.2025**
Οικόπεδα προς πώληση	25.528	25.528
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	100	117
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	908.406	909.019
Εμπορεύματα	42	36
Σύνολο	**934.076**	**934.700**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		
Ακίνητα υπό ανάπτυξη	(488)	(488)
Οικόπεδα προς πώληση	(19.513)	(19.420)
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	(30)	(33)
	(20.031)	**(19.941)**
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**914.045**	**914.759**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	238.604	236.094
Κυκλοφορούν ενεργητικό	675.441	678.665
Σύνολο	**914.045**	**914.759**

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα αποθέματα περιλαμβάνονται κυρίως οικόπεδα και ακίνητα προς πώληση είτε υπό ανάπτυξη με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση, και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Στα αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2026, περιλαμβάνονται οικόπεδα υπό ανάπτυξη, ποσού €669,2 εκατ. που αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό που αναμένεται να πωληθούν άμεσα σε τρίτους στα πλαίσια του συνήθους κύκλου λειτουργίας του Ομίλου στην φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου.

Αποθέματα που έχουν ταξινομηθεί στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό την 30.06.2026, ποσού €238,6 εκατ. αφορούν σε οικόπεδα και ακίνητα της έκτασης στο Ελληνικό, τα οποία ο Όμιλος έχει σκοπό να κρατήσει για την πώληση ή ανάπτυξη και πώληση τους πέραν του συνήθους κύκλου λειτουργίας και στη μετέπειτα διάρκεια της επενδυτικής περιόδου.

Επιπλέον των ανωτέρω, κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος κατέχει οικόπεδα προς πώληση στην Ελλάδα στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας με λογιστική αξία €5,9 εκατ. και εύλογη αξία €6,3 εκατ., καθώς και στα Βαλκάνια και πιο συγκεκριμένα στο Μαυροβούνιο στην τοποθεσία Budva με λογιστική και εύλογη αξία €0,16 εκατ.

Ο Όμιλος σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων αποτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές) προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης της αξίας των αποθεμάτων που κατείχε την 30 Ιουνίου 2026 και προέκυψε ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων οικοπέδων προς πώληση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Από τα παραπάνω τα αποτελέσματα του Ομίλου επιβαρύνθηκαν με το ποσό των €93 χιλ. (γραμμή «Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων). Την 30 Ιουνίου 2026 η λογιστική αξία των αποθεμάτων που αποτιμώνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν €14.424 χιλ.

Η μεταβολή των σωρευμένων προβλέψεων απομείωσης αποθεμάτων παρουσιάζεται ως εξής

Προβλέψεις απομείωσης	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Υπόλοιπο έναρξης	**(19.941)**	**(39.212)**
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(93)	(104)
Αναστροφή πρόβλεψης	-	159
Αναστροφή πρόβλεψης λόγω πώλησης αποθεμάτων	3	290
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	18.926
Υπόλοιπο λήξης	**(20.031)**	**(19.941)**

Επί μέρους των αποθεμάτων του Ομίλου, λογιστικής αξίας περίπου €179 εκατ., υφίστανται βάρη και προσημειώσεις την 30.06.2026.

Η μεταβολή των αποθεμάτων του Ομίλου παρουσιάζεται ανά κατηγορία στον πίνακα παρακάτω:

	Οικόπεδα προς πώληση	Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	Ακίνητα υπό ανάπτυξη	Εμπορεύματα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2025	**6.108**	**546**	**915.642**	**34**	**922.329**
Κόστος ανάπτυξης	-	-	272.635	-	272.635
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	-	36.324	-	36.324
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα – σε εύλογη αξία (σημείωση 5)	-	2	3.730	-	3.732
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 5)	-	-	(7.183)	-	(7.183)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 15)	-	-	97	-	97
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	-	(7)	(97)	-	(104)
Αναστροφή απομειώσεων αξίας αποθεμάτων	-	159	-	-	159
Αγορές εμπορευμάτων	-	-	-	66	66
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	-	(617)	(326.615)	(63)	(327.295)
Απόκτηση ακινήτου προς περαιτέρω ανάπτυξη	-	-	13.998	-	13.998
Υπόλοιπο 31.12.2025	**6.108**	**84**	**908.531**	**37**	**914.759**
Υπόλοιπο 01.01.2026	**6.108**	**84**	**908.531**	**37**	**914.759**
Κόστος ανάπτυξης	-	-	178.978	-	178.978
Μεταβολές στο κόστος έργων υποδομής (σημείωση 17)	-	-	8.235	-	8.235
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα – σε κόστος κτήσης (σημείωση 5)	-	-	(2.578)	-	(2.578)
Απομειώσεις αξίας αποθεμάτων	(93)	-	-	-	(93)
Αγορές εμπορευμάτων	-	-	-	33	33
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων	-	(14)	(185.248)	(27)	(185.289)
Υπόλοιπο 30.06.2026	**6.015**	**70**	**907.918**	**42**	**914.045**

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Πελάτες – τρίτα μέρη [1]	116.783	167.840	221	1.754
Πελάτες – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) [1]	17.898	33.563	4.340	6.381
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(11.061)	(11.061)	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**123.620**	**190.342**	**4.561**	**8.135**
ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο [2]	65.337	56.839	1.038	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων [4]	2.709	2.484	-	-
Καθαρή επένδυση στην μίσθωση	-	-	4.033	4.570
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) [5]	-	-	3.010	2.142
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27) [5]	33.659	32.855	711.376	713.226
Έξοδα επομένων χρήσεων	11.176	13.848	3.933	4.744
Δεδουλευμένα έσοδα [3]	5.675	9.770	92	96
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	8.795	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(19)	(19)	(18)	(18)
Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις	1.434	1.409	470	466
Σύνολο	**243.591**	**307.528**	**737.290**	**733.361**
Ανάλυση απαιτήσεων:				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	43.173	43.212	710.136	720.738
Κυκλοφορούν ενεργητικό	200.418	264.316	27.154	12.623
Σύνολο	**243.591**	**307.528**	**737.290**	**733.361**
Προκαταβολές προμηθευτών				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	70.220	98.067	130	334

Βάσει της πολιτικής του Ομίλου, για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου, επομένως οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν ποσά τα οποία αναμένονται να είναι απαιτητά μετά από 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει, για λόγους πληροφόρησης, την ταξινόμηση των σχετικών υπολοίπων εάν εφαρμοζόταν αποκλειστικά το χρονικό κριτήριο των δώδεκα μηνών του ΔΛΠ 1, χωρίς την εφαρμογή της πολιτικής περί φυσιολογικού λειτουργικού κύκλου:

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν ή να διακανονιστούν εντός 12 μηνών	188.950	250.877
Ποσά που αναμένεται να ανακτηθούν ή να διακανονιστούν μετά από 12 μήνες	54.642	56.651
Σύνολο απαιτήσεων	**243.592**	**307.528**

[1] Πελάτες – τρίτα και συνδεδεμένα μέρη

Η σημαντική μείωση των απαιτήσεων από πελάτες του Ομίλου κατά την 30.06.2026, σε σύγκριση με την 31.12.2025, αποδίδεται κυρίως στην είσπραξη απαιτήσεων που προκύπτουν από τις δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., οι οποίες συνδέονται με το υπό ανάπτυξη έργο στην περιοχή του Ελληνικού και την επίτευξη συγκεκριμένων κατασκευαστικών οροσήμων (milestones).

Σε ενοποιημένο επίπεδο, οι απαιτήσεις από συνδεδεμένους πελάτες περιλαμβάνουν κυρίως οφειλόμενα τιμήματα των συγγενών εταιριών ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €17,4 εκατ. (31.12.2025: €33,2 εκατ.) προς τη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., κατόπιν πώλησης οικοπέδων για ανάπτυξη έργων στην περιοχή του Ελληνικού.

[2] ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο

Η αύξηση των απαιτήσεων του Ομίλου την 30.06.2026 συγκριτικά με την 31.12.2025 οφείλεται κυρίως στις απαιτήσεις ΦΠΑ των εταιριών που εμπλέκονται άμεσα με την ανάπτυξη του έργου στο Ελληνικό.

Επίσης, περιλαμβάνεται ποσό €2,2 εκατ. (31.12.2025: €2,2 εκατ.) ως απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για καταβολή τόκων επί αχρεωστήτως καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης ακινήτου. Συγκεκριμένα, η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. διεκδίκησε την επιστροφή μέρους φόρου μεταβίβασης ακινήτου που καταβλήθηκε το 2006. Κατόπιν σειράς δικαστικών αποφάσεων, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) το 2023 δικαίωσε την εταιρία, οδηγώντας σε νέα εκκαθάριση και επιστροφή φόρου ύψους €6,9 εκατ. Ωστόσο, η φορολογική αρχή δεν κατέβαλε τους οφειλόμενους τόκους ύψους €2,2 εκατ. Μετά την απόρριψη της σχετικής

ενδικοφανούς προσφυγής από τη Δ.Ε.Δ., η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου με υψηλές πιθανότητες ευδοκίμησης. Εκτεταμένη αναφορά για την παραπάνω υπόθεση γίνεται στη σημείωση 26.

[3] Δεδουλευμένα έσοδα

Στα δεδουλευμένα έσοδα συμπεριλαμβάνονται εκτός των άλλων και απαιτήσεις αποζημίωσης από το Ελληνικό Δημόσιο ποσού €1,5 εκατ., που αφορούν μισθώματα καταστημάτων τα οποία απαλλάχθηκαν από την καταβολή τους λόγω μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας COVID-19. Ο Όμιλος είναι σε επικοινωνία με τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες σχετικά με την είσπραξη του υπολειπόμενου ποσού.

[4] Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων

Τα έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων περιλαμβάνουν έξοδα τα οποία σχετίζονται με ενεργές δανειακές συμβάσεις των εταιριών ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. και LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A., οι οποίες κατά την 30.06.2026 παραμένουν μη εκταμιευμένες.

[5] Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., στο πλαίσιο της σύμβασης ομολογιακού δανείου με τη συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL Α.Ε., η οποία υπεγράφη αρχικά τον Δεκέμβριο 2024, προέβη τον Ιούνιο 2025 σε πρόσθετη εκταμίευση ποσού €3,2 εκατ. Η συνολική απαίτηση από το εν λόγω δάνειο ανήλθε την 30.06.2026 σε €31,1 εκατ., συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων εισπρακτέων τόκων (31.12.2025: €30,2 εκατ.). Η αποπληρωμή έχει οριστεί για τον Δεκέμβριο 2034 και το επιτόκιο αναφοράς είναι το ετήσιο Euribor πλέον περιθωρίου.

Σε Εταιρικό επίπεδο, τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως: α) δάνειο προς στη θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., κεφαλαίου 487,1 εκατ. και λήξη τον Νοέμβριο 2032, β) δάνειο προς στη θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I S.A., κεφαλαίου €230,0 εκατ. και λήξη τον Απρίλιο 2028.

Προκαταβολές προμηθευτών

Η μείωση των προκαταβολών σε προμηθευτές του Ομίλου την 30.06.2026 συγκριτικά με την 31.12.2025 οφείλεται κυρίως σε συμψηφισμό προκαταβολών με τις αντίστοιχες τιμολογήσεις προμηθευτών που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου 2026 κυρίως προς τις θυγατρικές εταιρίες ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A., στο πλαίσιο ανάπτυξης του έργου στο Ελληνικό και συνδέονται με την επιταχυνόμενη πρόοδο του επενδυτικού προγράμματος στο Ελληνικό.

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν χρηματικές πληρωμές που έχουν καταβληθεί σε προμηθευτές προκαταβολικά της εκτέλεσης του έργου τους κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι προκαταβολές αυτές συμψηφίζονται κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των συμβάσεων. Αν οι προκαταβολές συμψηφίζονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Ειδικότερα για το έργο στο Ελληνικό ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται μια περίοδος τεσσάρων ετών από την ημερομηνία αναφοράς, η οποία αντανακλά τη μέση συνήθη διάρκεια ανάπτυξης έργων. Ως εκ τούτου, για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.06.2026 ως φυσιολογικός λειτουργικός κύκλος ορίζεται η φάση 2026-2029 της επενδυτικής περιόδου.

Από την χρήση 2025, οι προκαταβολές προμηθευτών για λόγους σημαντικότητας παρουσιάζονται σε διακριτή γραμμή της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, με ανάλογη αναταξινόμηση της συγκριτικής περιόδου.

Η ταξινόμηση των κονδυλίων «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρίας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 30 Ιουνίου 2026 και την 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 30.06.2026[1]	217.258	31.120	-	-	248.378
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(11.080)	-	-	-	(11.080)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2026	**206.178**	**31.120**	**-**	**-**	**237.298**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2026	76.513	-	-	-	76.513
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2026	**282.691**	**31.120**	-	-	**313.811**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» συμπεριλαμβάνει τις «Προκαταβολές προμηθευτών» ποσού €70,2 εκατ. και δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025[1]	315.734	30.255	-	-	345.989
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(11.081)	-	-	-	(11.081)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	**304.653**	**30.255**	**-**	**-**	**334.908**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	70.687	-	-	-	70.687
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	**375.340**	**30.255**	**-**	**-**	**405.595**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» συμπεριλαμβάνει τις «Προκαταβολές προμηθευτών» ποσού €98,1 εκατ. και δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 30.06.2026	23.175	709.063	-	10.110	742.348
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(18)	-	-	(9.881)	(9.899)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2026	**23.157**	**709.063**	**-**	**229**	**732.449**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 30.06.2026	4.971	**-**	**-**	**-**	4.971
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2026	**28.128**	**709.063**	-	**229**	**737.420**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» συμπεριλαμβάνει τις «Προκαταβολές προμηθευτών» ποσού €0,1 εκατ. και δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Εταιρία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική προσέγγιση**			**Σύνολο**
		Στάδιο 1	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2025	17.899	709.241	-	11.610	738.750
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(19)	-	-	(9.780)	(9.799)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025	**17.880**	**709.241**	**-**	**1.830**	**728.951**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2025	4.744	**-**	**-**	**-**	4.744
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	**22.624**	**709.241**	-	**1.830**	**733.695**

[1] Η «Μικτή λογιστική αξία» συμπεριλαμβάνει τις «Προκαταβολές προμηθευτών» ποσού €0,3 εκατ. και δεν συμπεριλαμβάνει τα κονδύλια «ΦΠΑ εισπρακτέο και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» και «Έξοδα επομένων χρήσεων».

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Απλοποιημένη προσέγγιση

Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση κυρίως σε δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, προκαταβολές προς τρίτους και λοιπές συμβατικές απαιτήσεις. Ειδικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων από εκμισθώσεις ακινήτων ενώ η Εταιρία σε απαιτήσεις από πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη.

Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς - Γενική προσέγγιση

Η Εταιρία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη που αφορούν δάνεια και τόκους εισπρακτέους.

Το Στάδιο 3 περιλαμβάνει ενδοομιλικά δάνεια κεφαλαίου ύψους €4,8 εκατ., απομειωμένα κατά €4,5 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO D.O.O. (σημείωση 27).

Για τα εν λόγω δάνεια, έχουν αναγνωρισθεί απαιτήσεις από τόκους εισπρακτέους ποσού €5,3 εκατ. οι οποίες έχουν απομειωθεί ισόποσα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 3 θεωρούνται απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναγνωρίζονται πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια ζωής τους.

ΦΠΑ εισπρακτέος και απαιτήσεις από το Δημόσιο τομέα

Αναφορικά με το ΦΠΑ εισπρακτέο, το ποσό δεν έχει προεξοφληθεί. Το ΦΠΑ εισπρακτέο μπορεί να εμφανιστεί ως απαίτηση προς συμψηφισμό μέχρι 5 χρόνια και μπορεί να συμψηφιστεί με ΦΠΑ πληρωτέο.

Για το κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέος και λοιπές απαιτήσεις από το Δημόσιο» δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	49.633	46.782	5.837	4.872
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	647.232	703.214	29.171	27.311
Διαθέσιμα στο ταμείο	302	402	10	1
Σύνολο	**697.167**	**750.398**	**35.018**	**32.184**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις. Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνολικών ταμειακών διαθέσιμων («Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα» - βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο μέρος) που ήταν τοποθετημένα σε τράπεζες έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (Moody's Rating)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Aa3	9	17	-	-
Baa1	1.045.869	773.709	397.464	66.721
N/A	27.861	29.805	-	-
	1.073.739	**803.531**	**397.464**	**66.721**

Κατά την 30.06.2026, τα τραπεζικά διαθέσιμα του Ομίλου ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως 3 τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών στις οποίες ο Όμιλος τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, δεν αναμένονται ζημίες. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε περαιτέρω το 2026, κάτι που αποτυπώθηκε και στις πρόσφατες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

12. Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	376.874	53.535	362.456	34.538
Σύνολο	**376.874**	**53.535**	**362.456**	**34.538**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	37.246	35.338	36.446	34.538
Κυκλοφορούν ενεργητικό	339.628	18.197	326.010	-
Σύνολο	**376.874**	**53.535**	**362.456**	**34.538**

Οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις της 30.06.2026 αφορούν κάλυψη μελλοντικών κουπονιών των τριών εισηγμένων ομολόγων της Εταιρίας και τραπεζικών ομολογιακών δανείων θυγατρικών, καθώς και εξασφαλίσεις για την έκδοση τραπεζικών εγγυητικών επιστολών για διάφορους επενδυτικούς, φορολογικούς και εμπορικούς σκοπούς του Ομίλου. Επίσης, η Εταιρία στις 21.07.2026 πραγματοποίησε πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2020 (κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €320.000.000, που η Εταιρία εξέδωσε στις 21.07.2020), μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον όρο 9.3 του ΚΟΔ 2020. Την 30.06.2026 το ανωτέρω ποσό των €320 εκατ. ήταν κατατεθειμένο σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό όψεως της Εταιρίας υπέρ των ομολογιούχων του ΚΟΔ 2020.

13. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στο αποσβεσμένο κόστος:				
Πελάτες – τρίτα και συνδεδεμένα μέρη	123.620	190.342	4.561	8.135
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-	3.010	2.142
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	33.659	32.855	711.376	713.226
Μερίσματα εισπρακτέα	-	-	8.795	-
Έξοδα έκδοσης μη εκταμιευμένων δανείων	2.709	2.484	-	-
Καθαρή επένδυση στην μίσθωση	-	-	4.033	4.570
Προκαταβολές προμηθευτών	70.220	98.067	130	334
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις [1]	7.090	11.160	544	544
	237.298	**334.908**	**732.449**	**728.951**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	697.167	750.398	35.018	32.184
Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα	376.874	53.535	362.456	34.538
	1.074.041	**803.933**	**397.474**	**66.722**
	1.311.339	**1.138.841**	**1.129.923**	**795.673**
Συμμετοχικοί τίτλοι (equity instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία [2]	3.060	2.890	869	960
	3.060	**2.890**	**869**	**960**
Χρεωστικοί τίτλοι (debt instruments) αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία [3]	2.464	1.463	-	-
	2.464	**1.463**	**-**	**-**
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:				
Παράγωγα συμβόλαια αγοραπωλησίας ενέργειας (PPA)	-	159	-	-
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IR Cap)	338	271	-	-
	338	**430**	**-**	**-**
	1.317.201	**1.143.624**	**1.130.792**	**796.633**

[1] Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνουν «Δεδουλευμένα Έσοδα», «Χρεώστες διάφοροι και λοιπές απαιτήσεις» και «Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων» της σημείωσης 10.

[2] Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν μη εισηγμένες μετοχές που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

[3] Τα «Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία» αφορούν εταιρικά μη εισηγμένα ομόλογα και αμοιβαία κεφάλαια που έχουν καταταχθεί στην ιεραρχία επιμέτρησης εύλογης αξίας στο επίπεδο 3.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος:				
Προμηθευτές	66.783	69.817	4.148	2.742
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	19.552	23.757	20.534	1.365
Μερίσματα πληρωτέα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	21.657	18.378	-	-
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. - συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις [4]	121.193	114.001	5.030	4.797
	229.185	**225.953**	**29.712**	**8.904**
Δάνεια (τραπεζικά, τραπεζικά ομολογιακά και ομολογιακά δάνεια) [5]	1.857.818	1.481.023	1.177.962	827.196
Υποχρεώσεις μισθώσεων	207.899	210.405	3.538	4.013
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	399.314	392.658	-	-
	2.465.031	**2.084.086**	**1.181.500**	**831.209**
	2.694.216	**2.310.039**	**1.211.212**	**840.113**
Παράγωγα που προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου:				
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	278	1.641	-	-
Παράγωγα συμβόλαια αγοραπωλησίας ενέργειας (PPA)	-	293	-	-
	278	**1.934**	**-**	**-**
	2.694.494	**2.311.973**	**1.211.212**	**840.113**

[4] Οι «Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνουν «Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens», «Δεδουλευμένα Έξοδα», «Εγγυήσεις πελατών» και «Λοιπές υποχρεώσεις» της σημείωσης 16.

[5] Τα «Δάνεια (τραπεζικά, τραπεζικά ομολογιακά και ομολογιακά δάνεια)» δεν περιλαμβάνουν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης δανείων της σημείωσης 14.

14. Δάνεια

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Μακροπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακά δάνεια	831.877	809.505	831.877	809.505
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	652.711	630.597	-	-
Τραπεζικά δάνεια	-	-	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	4	109	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**1.484.592**	**1.440.211**	**831.877**	**809.505**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακά δάνεια [1]	317.224	(2.572)	317.224	(2.572)
Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια	21.893	17.502	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 27)	-	-	-	-
Τόκοι πληρωτέοι	7.995	7.394	7.962	7.196
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**347.112**	**22.324**	**325.186**	**4.624**
	-			
Συνολικά δάνεια	**1.831.704**	**1.462.535**	**1.157.063**	**814.129**

[1] Κατά την 31.12.2025, το ποσό των €(2.572) στα βραχυπρόθεσμα Ομολογιακά δάνεια αφορούσε αναπόσβεστα έκδοσης δανεισμού που λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate).

Κατά την 30.06.2026, τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν κυρίως τις προγραμματισμένες μερικές αποπληρωμές κεφαλαίων εντός των επόμενων δώδεκα μηνών των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA MALLS S.A. και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. Κατά την ίδια ημερομηνία, τα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν το συνολικό κεφάλαιο ποσού €320,0 εκατ. του Κοινού Ομολογιακού Δανείου 2020 της Εταιρίας, ως απόρροια της από 22.05.2026 απόφασης

του Δ.Σ. της Εταιρίας και σχετικής γνωστοποίησης προς τον εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την 22.05.2026 σχετικά με την ανέκκλητη δέσμευση της Εταιρίας (υπό την επιφύλαξη έκδοσης του ΚΟΔ 2026, του οποίου η έκδοση ολοκληρώθηκε στις 09.06.2026) για την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών 2020, η οποία πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο 2026 και αναλύεται περαιτέρω παρακάτω.

Στο σύνολο των δανείων κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €26,1 εκατ. (31.12.2025: €18,5 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €3,1 εκατ. αναλογεί σε βραχυπρόθεσμα δάνεια ενώ το υπόλοιπο €23,0 εκατ. σε μακροπρόθεσμα δάνεια. Κατά την 30.06.2026, σημαντικό μέρος των αναπόσβεστων εξόδων αποτελούν τα αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η Εταιρία τον Νοέμβριο 2025 και ανέρχονται σε €12,0 εκατ., καθώς και του νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η Εταιρία τον Μάιο 2026 και ανέρχονται σε €8,9 εκατ.

Η μεταβολή των δανείων έχει ως εξής:

01.01 - 30.06.2026

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	**1.462.535**	**814.129**
Ανάληψη δανεισμού	389.620	350.000
Τόκος που εξοφλήθηκε	(28.768)	(15.114)
Τόκος που χρεώθηκε	29.371	15.880
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	2.858	2.653
Έξοδα έκδοσης δανείων	(10.485)	(10.485)
Αποπληρωμή δανείων	(13.427)	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	**1.831.704**	**1.157.063**

01.01 - 31.12.2025

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**1.173.784**	**561.016**
Ανάληψη δανεισμού	593.800	500.000
Τόκος που εξοφλήθηκε	(51.848)	(24.508)
Τόκος που χρεώθηκε	49.073	21.606
Τόκος που εξοφλήθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	-	(1.193)
Τόκος που χρεώθηκε (ενδοομιλικά δάνεια)	-	1.193
Έξοδα έκδοσης δανείων - απόσβεση	5.710	5.284
Έξοδα έκδοσης δανείων	(14.044)	(11.434)
Αποπληρωμή δανείων	(293.940)	(237.835)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.462.535**	**814.129**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2025**	**31.12.2025**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	28.869	350.739	(2.910)	317.848
Μεταξύ 2 και 5 ετών	611.420	592.795	(9.512)	(4.911)
Πάνω από 5 έτη	844.303	496.677	844.299	496.568
Σύνολο	**1.484.592**	**1.440.211**	**831.877**	**809.505**

Την 30.06.2026, το μεσοσταθμικό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, εξαιρουμένων των εξόδων έκδοσης δανείων, διαμορφώθηκε σε 3,94% (31.12.2025: 3,80%) και αναλύεται ως εξής: α) για τα δάνεια σταθερού επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο ανήλθε σε 3,78% και β) για τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου το μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς ανήλθε σε 2,37% πλέον μέσου σταθμικού περιθωρίου 1,86%.

Τραπεζικά και τραπεζικά ομολογιακά δάνεια

Τα «τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια» είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (σημείωση 5), επί των αποθεμάτων του Ομίλου (σημείωση 9), σε ορισμένες περιπτώσεις με ενεχυρίαση των μετοχών της εκάστοτε θυγατρικής εταιρίας (σημείωση 8) καθώς και/ή με εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας και μίσθωσης, εγγυητικών επιστολών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ιδίων μετοχών της Εταιρίας.

Εντός του 2024, πραγματοποιήθηκε αναχρηματοδότηση των τραπεζικών ομολογιακών δανείων των 4 θυγατρικών εταιριών THE MALL ATHENS S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., LAMDA DOMI S.M.S.A και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. με τις Τράπεζες Eurobank, Πειραιώς και Alpha Bank. Το ύψος των δανείων ανά θυγατρική εταιρία ανέρχεται σε ποσό έως €289 εκατ., έως €72 εκατ., έως €171 εκατ. και έως €68 εκατ. αντίστοιχα για την κάθε μια θυγατρική εταιρία. Κατά την 30.06.2026 το άληκτο κεφάλαιο για την THE MALL ATHENS S.M.S.A. ανήλθε σε περίπου €255,3 εκατ. με ανοιχτή πιστωτική γραμμή ύψους περίπου €13 εκατ., για την PYLAIA S.M.S.A. σε περίπου €66,2 εκατ., για την LAMDA DOMI S.M.S.A σε περίπου €158 εκατ. και τέλος, για την DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. σε περίπου €62,5 εκατ. Η ημερομηνία λήξης των δανείων έχει οριστεί την 30.06.2030 και το επιτόκιο που εφαρμόζεται καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου.

Στα ανωτέρω νέα κοινά τραπεζικά ομολογιακά δάνεια υπάρχουν όροι σταυροειδούς αθέτησης υποχρέωσης (Cross Default) μεταξύ τους, ενώ οι δείκτες δανεισμού που προβλέπονται σε αυτά, αφορούν συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς, η μέτρηση των οποίων γίνεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία των ανωτέρω εταιριών.

Η θυγατρική εταιρία LAMDA MALLS S.A. υπέγραψε την 29.11.2024 τραπεζικό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €101 εκατ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από τις τράπεζες Alpha Bank, Credia Bank, Eurobank και Τράπεζα Πειραιώς με αρχική ημερομηνία λήξης την 31.12.2026, δυνατότητα επέκτασης έως την 29.12.2028 και επιτόκιο που καθορίζεται από το Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Κατά την 30.06.2026 το άληκτο κεφάλαιο ανήλθε σε €71 εκατ., με ανοικτή πιστωτική γραμμή ύψους €30 εκατ., ενώ προβλέπονται οι δείκτες δανεισμού που αφορούν τους χρηματοοικονομικούς δείκτες Debt Service Cover Ratio (DSCR) και Loan To Value (LTV).

Επίσης, από την 6.6.2022 η Εταιρία έχει συνάψει Σύμβαση Πιστώσεως με την Τράπεζα Πειραιώς, μέχρι του ποσού των €10 εκατ. και με ημερομηνία λήξης την 30.06.2026. Κατά την 30.06.2026, το ύψος του εν λόγω δανείου ήταν μηδενικό, μετά την αποπληρωμή του τον Μάιο 2025.

Η εύλογη αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο («Τραπεζικά ομολογιακά δάνεια» και «Τραπεζικά δάνεια») προσεγγίζει την λογιστική αξία όπως αυτή εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας του συνόλου των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο γίνεται με βάση τιμές για απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε οργανωμένες αγορές (μη παρατηρήσιμες τιμές).

Ομολογιακά δάνεια

Η Εταιρία την 21 Ιουλίου 2020 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2020) διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €320 εκατ.

Στις 22.07.2026 η Εταιρία ανακοίνωσε, σύμφωνα με τους όρους του ΚΟΔ 2020 και σε συνέχεια της από 09.07.2026 ανακοίνωσής της σχετικά με την εξόφληση και παύση διαπραγμάτευσης των ομολογιών του από τις 06 Ιουλίου 2020 Κοινού Ομολογιακού Δανείου , ότι η διαδικασία πρόωρης εξόφλησης ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 21η Ιουλίου 2026, με την καταβολή προς τους δικαιούχους:

i. του μικτού ποσό των οφειλόμενων τόκων για τη 12η Περίοδο Εκτοκισμού, και
ii. του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών.

Με την ολοκλήρωση της ως άνω πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών, το Χρέος έχει πλήρως αποπληρωθεί και οι Ομολογίες διαγράφηκαν, σύμφωνα με τον όρο 9.4 του Προγράμματος του ΚΟΔ 2020.

Κατά συνέπεια, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα μη αποσβεσμένα έξοδα έκδοσης του εν λόγω δανείου, συνολικού ύψους €1,2 εκατ. κατά την 30.06.2026, ως απόρροια της από 22.05.2026 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας για την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, η οποία πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο 2026. Η εν λόγω επιβάρυνση καταχωρήθηκε στη γραμμή «Έξοδα έκδοσης δανείων» (σημείωση 23).

Η Εταιρία την 18 Νοεμβρίου 2025 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2025) διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €500 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 3,80% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €12,9 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €487,1 εκατ. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων θα διατεθεί σε επενδύσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων έως το 2030, ήτοι στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανόμενου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι οικιστικές αναπτύξεις συμπεριλαμβάνουν τα Cove Residencies, Park Rise, Pavillion Terraces, Sunset Groves, Atrium & Trinity Gardens, Promenade Heights και Mainstream Apartments. Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς του Ομίλου.

Η Εταιρία την 9 Ιουνίου 2026 μέσω δημόσιας προσφοράς προέβη σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2026) διάρκειας 7 ετών και εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας κεφάλαια ύψους €350 εκατ. Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών προσδιορίστηκε στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 4,20% ετησίως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε περίπου €10,1 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και αφαιρέθηκαν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης. Τα αντληθέντα κεφάλαια αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης του ΚΟΔ ανήλθαν σε καθαρό ποσό περίπου €339,9 εκατ. Το σύνολο των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια ως ακολούθως:

i. Ποσό €320 εκατ., για την πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2020, μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον όρο 9.3 του ΚΟΔ 2020, την 21.07.2026.

ii. Ποσό περίπου €20 εκατ. θα διατεθεί για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών της Εκδότριας ή/και εταιριών του Ομίλου, στις οποίες θα κατευθυνθούν μέσω αύξησης κεφαλαίου ή/και δανεισμού, σε κεφάλαιο κίνησης, τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανειακών υποχρεώσεων.

Η εύλογη αξία των εισηγμένων ομολόγων της Εταιρίας («Ομολογιακά δάνεια») την 30.06.2026 ήταν €1.156.292 χιλ. (31.12.2025: €816.224 χιλ.).

Όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες (covenants), οι οποίοι επιμετρούνται σε εξαμηνιαία ή ετήσια βάση, παρουσιάζονται αναλυτικότερα ανά εταιρία και χρηματοδότηση σε πίνακα παρακάτω.

Χρηματοδότηση για την αξιοποίηση του Ακινήτου στο Ελληνικό

Η LAMDA DEVELOPMENT S.A. και οι θυγατρικές της, υπέγραψαν την 23.06.2023 και την 12.12.2024 συμφωνίες για την επικαιροποίηση των βασικών επιχειρηματικών όρων κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού προς την ίδια ή/και τις θυγατρικές του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.», με σκοπό τη χρηματοδότηση του Έργου στο Ελληνικό. Η επικαιροποίηση των όρων αφορά στα κάτωθι:

(α) τη χρηματοδότηση των έργων υποδομών και άλλων αναπτύξεων που θα εκτελέσει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε, κατά τη Φάση Α΄ του Έργου, με την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους έως €120 εκατ., συν χρηματοδότηση του ΦΠΑ (επιπλέον ποσού έως €112 εκατ.), γεγονός που καλύπτει τις αναθεωρημένες ανάγκες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Σε εκτέλεση τμήματος της από 23.06.2023 παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η Lamda Finance S.A. έχουν υπογράψει οριστικές συμβάσεις με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.», ωστόσο έως την ημερομηνία αναφοράς των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δάνεια παραμένουν μη εκταμιευμένα.

(β) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη στη Λεωφ. Βουλιαγμένης (The Ellinikon Mall), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €525 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €145 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2027 (με δυνατότητα της εκδότριας για παράταση έως την 31.12.2033). Η σύμβαση του ομολογιακού δανείου της LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. αναμένεται να υπογραφεί εντός του 2026.

(γ) τη χρηματοδότηση για την εμπορική ανάπτυξη εντός της μαρίνας Αγ. Κοσμά (Riviera Galleria), καθώς και τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ, με την έκδοση από την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. ομολογιακού δανείου ύψους έως €146 εκατ. (και επιπλέον ποσού έως €39 εκατ. για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ), ενώ η διάρκεια της χρηματοδότησης ορίζεται έως την 31.12.2026 (με δυνατότητα της εκδότριας εταιρίας για παράταση έως την 31.12.2033). Σε εκτέλεση της παραπάνω υπογεγραμμένης συμφωνίας, τον Φεβρουάριο του 2025 υπεγράφη η σχετική δανειακή σύμβαση-γέφυρα ποσού €185 εκατ., ενώ τον Σεπτέμβριο του 2025 υπεγράφη η ισόποση δανειακή σύμβαση με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, η οποία αναχρηματοδότησε την σύμβαση-γέφυρα. Στο σχήμα του κοινοπρακτικού τραπεζικού δανεισμού συμμετέχουν: το Ελληνικό Δημόσιο (μέσω των «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank»), «Τράπεζα Πειραιώς», «Τράπεζα Eurobank», «Alpha Bank» και «Credia Bank», ενώ κατά την 30.06.2026 έχουν εκταμιευτεί €71,5 εκατ., εκ των οποίων €17,8 εκατ. προορίζονται για τη χρηματοδότηση Φ.Π.Α., με το άληκτο κεφάλαιο ανέρχεται σε €66,8 εκατ. (από τα οποία €13,1 εκατ. αφορούν την σειρά του Φ.Π.Α.).

Σημειώνεται ότι το επιτόκιο όλων των Χρηματοδοτήσεων (εξαιρουμένου του ποσού χρηματοδότησης της θυγατρικής εταιρίας LAMDA RIVIERA S.M.S.A. από το Ταμείο Ανάκαμψης το οποίο είναι σταθερού επιτοκίου) είναι κυμαινόμενο και το προβλεπόμενο περιθώριο έχει προσδιοριστεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Στο πλαίσιο των Χρηματοδοτήσεων, οι οποίες προβλέπεται να διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο, και προς εξασφάλιση της αποπληρωμής τους, προβλέπεται η παροχή εξασφαλιστικών δικαιωμάτων, τα οποία είναι συνήθη σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις έργων (project finance) όπως ενδεικτικά, η σύσταση υποθήκης σε ακίνητα (της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και των ως άνω αναφερόμενων εταιριών ειδικού σκοπού, που θα προβούν στις εμπορικές αναπτύξεις The Ellinikon Mall και Riviera Galleria), περιορισμοί στις διανομές μερισμάτων προς τους μετόχους του δανειζόμενου εκάστου δανείου, η ενεχυρίαση των μετοχών των δανειζόμενων θυγατρικών, η ενεχυρίαση μέρους των απαιτήσεων και πηγών εσόδων από την εκμετάλλευση του Έργου, καθώς και των απαιτήσεων από τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα EUROBANK Α.Ε.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική HELLINIKON GLOBAL I SA, ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολής υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 31.12.2025 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €274,7 εκατ. (31.12.2024: €245,3 εκατ.) μετά και την πληρωμή της 2ης δόσης του Τιμήματος Απόκτησης μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. ποσού €167 εκατ. στη 2η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, ήτοι την 23.06.2023. Στις 30.06.2026 το ύψος της προαναφερόμενης εγγυητικής επιστολής ανερχόταν σε €307,7 εκατ.

Τέλος, προς εξασφάλιση της ανωτέρω Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος, η Εταιρία υπέγραψε την 24.06.2021, με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, και με τις τράπεζες «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» και «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» ως δανείστριες, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €347,2 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο»), το οποίο μπορεί να εκδοθεί και να καλυφθεί σε περίοδο 10 ετών και 6 μηνών. Κατά την 30.06.2026 το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Η θυγατρική εταιρεία ELLINIKON STUDENT LIVING S.A. υπέγραψε την 14.05.2026 με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» ως εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και δανείστρια, ομολογιακό δάνειο ποσού έως €124,36 εκατ. («Ομολογιακό Δάνειο») για την κατασκευή και λειτουργία των φοιτητικών εστιών στο Ελληνικό, η διάρκεια του οποίου ορίζεται έως την 30.07.2041. Η παραπάνω χρηματοδότηση έγινε με την συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας κατά το ποσό των €74,6 εκατ. Προς εξασφάλιση τη ως άνω χρηματοδότησης θα δοθούν εξασφαλίσεις. Κατά την 30.06.2026 το ομολογιακό δάνειο παραμένει μη εκταμιευμένο.

Δείκτες δανεισμού (Covenants)

(σε € εκατ.)

Προϊόν χρηματοδότησης	Εταιρία	Επιτόκιο αναφοράς	Δείκτες δανεισμού (Covenants)	Ημερ/νία λήξης	Υπόλοιπα κεφαλαίων ανά πιστωτικό ίδρυμα / χρηματιστηριακή αγορά						
					Eurobank	Piraeus Bank	Alpha Bank	Credia Bank	Χρηματιστηριακή αγορά	Ελληνικό Δημόσιο (μέσω Eurobank, Piraeus, Alpha, Credia)	Σύνολο
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€320,0 εκατ.)	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	3,40%	Προσαρμοσμένο Ενεργητικό προς Προσαρμοσμένο Σύνολο Υποχρεώσεων ≥1,35x	21/07/2027	-	-	-	-	320,0	-	320,0
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€500,0 εκατ.)	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	3,80%	Net Loan to Value ≤75%	18/11/2032	-	-	-	-	500,0	-	500,0
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (€350,0 εκατ.)	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	4,20%	Net Loan to Value ≤75%	09/06/2033	-	-	-	-	350,0	-	350,0
Standby Facility (έως €347,2 εκατ.)*	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	1m Euribor Rate + 5,50%	Net Debt to Equity ≤2,5x & TACR >130%	25/12/2031	-	-	-	-	-	-	-
Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (έως 124,36 εκατ.)*	ELLINIKON STUDENT LIVING S.A.	Series A: 1,60% Series B & C: i) 2,00% + 3M Euribor Rate κατά την περίοδο ανάπτυξης ii) 1,60% + 3M Euribor Rate κατά την περίοδο επένδυσης	Historical Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό) ≥ 110% & Loan to Value ≤75%	30/07/2041	-	-	-	-	-	-	-
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€68,0 εκατ.)	DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A.	1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	25,0	25,0	12,5	-	-	-	62,5
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€289,0 εκατ.)	THE MALL ATHENS S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	102,1	102,1	51,1	-	-	-	255,3
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€171,0 εκατ.)	LAMDA DOMI S.M.S.A.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche C: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	63,2	63,2	31,6	-	-	-	158,0
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€72,0 εκατ.)	PYLAIA S.M.SA.	Tranche A: 1,8%+3M Euribor Rate Tranche B: 1,8%+3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% (σε επίπεδο χαρτοφυλακίου) & Loan to Value ≤75% (L&V σε επίπεδο των 4 εμπορικών κέντρων σε λειτουργία)	28/06/2030	26,5	26,5	13,2	-	-	-	66,2

Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€101,0 εκατ.)	LAMDA MALLS S.A.	2,10% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥115% Portfolio Loan to Value ≤70%	29/12/2028	25,4	25,4	16,9	3,4	-	-	71,0
Τραπεζικό Ομολογιακό Δάνειο (€185,0 εκατ.)	LAMDA RIVIERA S.M.S.A.	Tranche A: 2,81% Fixed Rate Tranche B: 2,50% + 3M Euribor Rate Tranche C: 1,80% + 3M Euribor Rate	Debt Service Cover Ratio (Ιστορικό & forward) ≥110% Loan to Value ≤80%	Tranche A, Tranche B: 31/12/2033 VAT Facility Tranche C: 29/12/2028	12,8	12,8	8,6	1,7	-	30,9	66,8
Σύνολο					**255,0**	**255,0**	**133,9**	**5,1**	**1.170,0**	**30,9**	**1.849,8**

**Κατά την 30.06.2026 δεν έχει γίνει άντληση κεφαλαίου από τη συγκεκριμένη πιστωτική γραμμή*

Κατά την 30.06.2026 όλοι οι προαναφερόμενοι δείκτες ικανοποιούνται σε Εταιρικό και Ενοποιημένο επίπεδο. Την 30.06.2026 το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών συμβάσεων που προβλέπουν δείκτες δανεισμού (covenants) τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς ήταν €1.484,6 εκατ. (31.12.2025: €1.408,2 εκατ.).

Εκτός από τους προαναφερθέντες χρηματοοικονομικούς δείκτες δανεισμού (covenants), οι δανειακές συμβάσεις περιλαμβάνουν και μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου, στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Ελληνικού. Αυτές οι υποχρεώσεις αφορούν, μεταξύ άλλων, ορόσημα ολοκλήρωσης εργασιών συγκεκριμένων αναπτύξεων, καθώς και συγκεκριμένες ημερομηνίες ανάληψης δανείων. Κατά την 30.06.2026, όλοι οι σχετικοί δείκτες πληρούνται τόσο σε εταιρικό όσο και σε ενοποιημένο επίπεδο. Σε περιπτώσεις όπου ο Όμιλος εκτιμά ότι οι δείκτες αυτοί ενδέχεται να μην τηρηθούν μελλοντικά, αιτείται και λαμβάνει τις απαραίτητες παρεκκλίσεις (waivers) από τους πιστωτές. Κατά την ημερομηνία σύνταξης της συνοπτικής εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το 2026, ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει όλα τα απαιτούμενα waivers και δεν υφίσταται καμία παράβαση όρων των δανειακών συμβάσεων.

Πέραν των ανωτέρω υποχρεώσεων και των περιορισμών που ισχύουν γενικά για τις μερισματικές διανομές όλων των ανωνύμων εταιρειών στην Ελλάδα, ισχύουν για τις θυγατρικές της Εταιρίας και επιπλέον περιορισμοί στις μερισματικές διανομές και άλλες επιστροφές κεφαλαίου σύμφωνα με τις σχετικές ρήτρες ανάληψης υποχρέωσης σε δανειακές συμβάσεις που έχουν συνάψει οι εταιρίες του Ομίλου κατά τη συνήθη πρακτική της αγοράς. Ως εκ τούτου η δυνατότητα των εταιριών του Ομίλου να πραγματοποιούν διανομές προς την Εταιρία ενδέχεται να περιορίζεται, μεταξύ άλλων, από ρήτρες και περιορισμούς που περιέχονται ή ενδέχεται να περιληφθούν σε συμφωνίες χρηματοδότησης στις οποίες οι θυγατρικές αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν μέρος ή/και από τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα των εταιριών του Ομίλου.

Συνολικός δανεισμός

Ο Όμιλος ορίζει τον «Συνολικό δανεισμός» ως το Σύνολο των «Δανείων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον των «Υποχρεώσεων μισθώσεων» (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος), πλέον της «Υποχρέωσης τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.».

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.	Υπόλοιπο 31.12.2025	Ταμειακές ροές	Μη ταμειακές μεταβολές							Υπόλοιπο 30.06.2026
			Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Έξοδα έκδοσης δανείου	Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροποποιήσεις συμβολαίων	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Αναστροφή προεξόφλησης	
Δάνεια (μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα)	1.455.141	368.528	-	2.860	(2.820)	-	-	-	-	1.823.709
Τόκοι πληρωτέοι	7.394	(28.770)	29.371	-	-	-	-	-	-	7.995
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	210.405	(9.853)	4.844	-	-	2.278	(37)	262	-	207.899
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	392.658	-	-	-	-	-	-	-	6.656	399.314
Σύνολο	**2.065.598**	**329.905**	**34.215**	**2.860**	**(2.820)**	**2.278**	**(37)**	**262**	**6.656**	**2.438.917**

ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε € χιλ.	Υπόλοιπο 31.12.2024	Ταμειακές ροές	Μη ταμειακές μεταβολές							Υπόλοιπο 31.12.2025
			Δεδουλευμένοι τόκοι	Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροποποιήσεις συμβολαίων	Τροποποιήσεις μισθωμάτων	Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	Αναστροφή προεξόφλησης		
Δάνεια (μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα)	1.163.616	285.816	-	5.709	-	-	-	-		1.455.141
Τόκοι πληρωτέοι	10.168	(51.848)	49.074	-	-	-	-	-		7.394
Υποχρεώσεις μισθώσεων (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	200.678	(14.497)	10.019	-	12.999	-	1.206	-		210.405
Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	379.570	-	-	-	-	-	-	13.088		392.658
Σύνολο	**1.754.032**	**219.471**	**59.093**	**5.709**	**12.999**	**-**	**1.206**	**13.088**		**2.065.598**

15. Μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, εγκαταστάσεις μαρίνας και θέσεις ελλιμενισμού, κτίρια – αποθήκες, καθώς και αυτοκίνητα. Οι πιο σημαντικές μισθώσεις του Ομίλου είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης καθώς και η μίσθωση των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου έως το 2054 από την Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (πρώην Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.). Οι υπόλοιπες μισθώσεις έχουν διάρκεια από 2 έως 5 έτη και μπορεί να περιλαμβάνουν όρους επέκτασης. Η Εταιρία μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing καθώς και χώρους γραφείων από θυγατρική εταιρία του Ομίλου, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσιάζονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Εδαφικές εκτάσεις	Ακίνητα υπό ανάπτυξη[1]	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια γραφείων και αποθήκες	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	**1.019**	**35.215**	**1.546**	**94.950**	**4.032**	**136.762**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	11	-	8.365	67	8.443
Προσθήκες εντός χρήσης	70	-	1.079	-	57	1.206
Αποσβέσεις	(43)	48	(710)	(4.108)	(1.220)	(6.033)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	544	-	-	-	544
Μεταφορές σε αποθέματα (σημείωση 9)	-	(97)	-	-	-	(97)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.046**	**35.721**	**1.915**	**99.207**	**2.936**	**140.825**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2026	**1.046**	**35.721**	**1.915**	**99.207**	**2.936**	**140.825**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης	-	-	15	-	61	76
Προσθήκες εντός περιόδου	-	-	262	-	-	262
Αποσβέσεις	(22)	(7)	(389)	(1.716)	(430)	(2.564)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5)	-	1.002	-	-	-	1.002
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	5	-	(34)	-	-	(29)
Δικαίωμα χρήσης – 30 Ιουνίου 2026	**1.029**	**36.716**	**1.769**	**97.491**	**2.567**	**139.572**

[1] Στις 30.06.2026 το ποσό των €36.716 χιλ. στα «Ακίνητα υπό ανάπτυξη» περιλαμβάνει το μέρος του κόστους (που αφορά τη γη) των Αποθεμάτων (€34.357 χιλ.) και των Ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (€2.359 χιλ.) για το οποίο ο Όμιλος δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για 99 έτη. Αντιστοίχως, τα κτίσματα που κατασκευάζονται επί της γης που κατέχεται με δικαίωμα επιφανείας παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Αποθέματα» και στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία». Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

Σχετικά με το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται το σχετικό περιουσιακό στοιχείο ποσού €93.844 χιλ. (31.12.2025: €92.027 χιλ.) δεν παρουσιάζεται στα Δικαιώματα χρήσης αλλά ταξινομείται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΛΠ 40 στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5), ενώ οι σχετικές ισόποσες υποχρεώσεις παρουσιάζονται παρακάτω στις Υποχρεώσεις μισθώσεων («Εδαφικές εκτάσεις»).

Τα δικαιώματα χρήσης αναφορικά με την εκμετάλλευση τουριστικού λιμένα αφορούν κυρίως τη μίσθωση για την εκμετάλλευση της Μαρίνας Φλοίσβος.

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**443**	**443**
Προσθήκες εντός χρήσης	-	337	337
Αποσβέσεις	-	(205)	(205)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**575**	**575**
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2026	**-**	**575**	**575**
Προσθήκες εντός χρήσης	-	45	45
Αποσβέσεις	-	(111)	(111)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων		(16)	(16)
Δικαίωμα χρήσης - 30 Ιουνίου 2026	**-**	**493**	**493**

Οι μεταβολές υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρία παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε € χιλ.)	Εδαφικές Εκτάσεις	Αυτοκίνητα	Δικαιώματα εκμετάλλευσης τουριστικού λιμένα	Κτίρια γραφείων και αποθήκες	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2025	**88.927**	**1.571**	**105.687**	**4.493**	**200.678**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	4.567	-	8.365	67	12.999
Προσθήκες εντός χρήσης	70	1.079	-	57	1.206
Χρεωστικοί τόκοι	4.113	75	5.675	156	10.019
Πληρωμές μισθωμάτων	(4.612)	(766)	(7.799)	(1.320)	(14.497)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 31 Δεκεμβρίου 2025	**93.065**	**1.959**	**111.928**	**3.453**	**210.405**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					3.147
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					207.258
Σύνολο					**210.405**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2026	**93.065**	**1.959**	**111.928**	**3.453**	**210.405**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	2.202	15	-	61	2.278
Προσθήκες	-	262	-	-	262
Χρεωστικοί τόκοι	2.078	38	2.662	66	4.844
Πληρωμές μισθωμάτων	(2.512)	(421)	(6.441)	(479)	(9.853)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	5	(39)	-	(3)	(37)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 30 Ιουνίου 2026	**94.838**	**1.814**	**108.149**	**3.098**	**207.899**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					4.071
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					203.828
Σύνολο					**207.899**

ΕΤΑΙΡΙΑ

(Ποσά σε € χιλ.)	Κτίρια Γραφείων	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2025	**4.095**	**451**	**4.546**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	67	-	67
Προσθήκες	-	337	337
Χρεωστικοί τόκοι	148	22	170
Πληρωμές μισθωμάτων	(885)	(222)	(1.107)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 31 Δεκεμβρίου 2025	**3.425**	**588**	**4.013**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.026
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			2.987
Σύνολο			**4.013**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 1 Ιανουαρίου 2026	**3.425**	**588**	**4.013**
Προσθήκες	-	45	45
Χρεωστικοί τόκοι	65	11	76
Πληρωμές μισθωμάτων	(452)	(120)	(572)
Τροποποιήσεις μισθωμάτων	(5)	(19)	(24)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις – 30 Ιουνίου 2026	**3.033**	**505**	**3.538**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			1.082
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			2.456
Σύνολο			***3.538***

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων 30.06.2026 είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

(Ποσά σε € χιλ.)	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Μέχρι 1 έτος	4.071	1.082
Από 1 έως 2 έτη	4.423	1.412
Από 3 έως 5 έτη	9.933	1.044
Μετά από 5 έτη	189.472	-
Σύνολο	**207.899**	**3.538**

Έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας ή/και μικρής διάρκειας που δεν εμφανίζονται ανωτέρω ως μισθώσεις βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» (σημείωση 22).

Έξοδα που σχετίζονται με μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις ανωτέρω υποχρεώσεις μίσθωσης βάσει του ΔΠΧΑ 16, περιλαμβάνονται στα «Έξοδα σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 21), και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος (ποσοστό επί των ακαθάριστων εισπραχθέντων εσόδων της εταιρίας) της μίσθωσης της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos, καθώς και στα «Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)» (σημείωση 22) και αφορούν κυρίως το μεταβλητό μέρος της μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου.

Στη σύσταση επικαρπίας επί του δικαιώματος αξιοποίησης του εμπορικού κέντρου Golden Hall για 90 έτη που υπεγράφη το 2013 προβλεπόταν βασικό οικονομικό αντάλλαγμα το οποίο προπληρώθηκε στο σύνολο του κατά τη σύσταση. Επίσης, προβλεπόταν πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα προς το ΤΑΙΠΕΔ, η υποχρέωση καταβολής του οποίου εξαρτάται από την κατάσταση της Ελληνικής Οικονομίας και την ύπαρξη και διατήρηση σχετικών πιστοληπτικών αξιολογήσεων (τουλάχιστον BBB ή ισοδύναμη) της Ελλάδας από δύο διεθνείς οίκους αξιολόγησης για μια δωδεκάμηνη περίοδο, γεγονός το οποίο εκπληρώθηκε τον Απρίλιο 2026. Σε συνέχεια των ανωτέρω ο Όμιλος σύμφωνα με τη σχετική σύμβαση κατέβαλε τον Απρίλιο 2026 το σχετικό πρόσθετο οικονομικό αντάλλαγμα ποσού €17,8 εκατ., γεγονός που αποτυπώθηκε και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας 30.06.2026 του επενδυτικού ακινήτου Golden Hall από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Σε συνέχεια της ανακήρυξης της θυγατρικής LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A. ως Προτιμητέος Επενδυτής τον Ιούνιο 2023, την 30.10.2024 υπεγράφη η σύμβαση υπο-παραχώρησης για περίοδο 40 ετών του δικαιώματος κατασκευής, λειτουργίας, διαχείρισης, συντήρησης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Μεγάλων Σκαφών (Mega Yacht) στην Κέρκυρα μεταξύ της LAMDA MARINAS INVESTMENTS S.M.S.A, του ΤΑΙΠΕΔ και του

Οργανισμού Λιμένος Κέρκυρας (Ο.Λ.ΚΕ). Η LAMDA MARINAS INVESTMENTS (μέσω της θυγατρικής της LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A.) θα επενδύσει περισσότερα από €50 εκατ. για την κατασκευή και την ανάπτυξη της μαρίνας, ενώ η συνολική αξία του τιμήματος που θα καταβληθεί στο ΤΑΙΠΕΔ σε βάθος 40 ετών ξεπερνά τα €89 εκατ. Ο Όμιλος θα λογιστικοποιήσει την υπο-παραχώρηση μετά την παράδοση του χώρου από τους αρμόδιους φορείς και την εκπλήρωση σχετικών όρων της σύμβασης. Το έργο, περιλαμβάνει την κατασκευή μαρίνας υψηλών προδιαγραφών 410 θέσεων ελλιμενισμού για σκάφη μήκους έως και 140 μέτρα καθώς και χερσαία ζώνη 39.400 τ.μ., η οποία θα περιλαμβάνει αναπτύξεις με χρήσεις εμπορικών καταστημάτων, εστίασης, ξενοδοχείων και γραφείων, καθώς και εκτεταμένους χώρους πρασίνου και πεζοδρόμων, αθλητικές εγκαταστάσεις, χώρους στάθμευσης και ζώνη συντήρησης σκαφών.

Ο Όμιλος και η Εταιρία δεν αντιμετωπίζουν κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Προμηθευτές [3]	66.783	69.817	4.148	2.742
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη [4] (σημείωση 27)	19.552	23.757	19.022	1.365
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη	11.410	14.455	-	1.845
Πρόβλεψη για υποχρέωση βάσει Π.Δ. και κόστος ολοκλήρωσης ακινήτου The Mall Athens [1]	11.478	12.318	518	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) [6]	18.498	19.100	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. [5]	372.581	366.298	-	-
Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - συνδεδεμένα μέρη [4] (σημείωση 27)	48.247	48.247	1.512	-
Αναβαλλόμενα έσοδα από επιχορηγήσεις [7]	12.322	12.581	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα [8]	104.498	96.877	5.013	4.786
Προπωλήσεις ακινήτων ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. [2]	21.657	18.378	-	-
Προεισπραχθέντα μισθώματα ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. [9]	8.588	-	-	-
Εγγυήσεις πελατών	4.570	4.252	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	648	554	17	11
Σύνολο	**700.832**	**686.634**	**30.230**	**10.749**
Μακροπρόθεσμες	26.677	27.005	-	-
Βραχυπρόθεσμες	674.155	659.629	30.230	10.749
Σύνολο	**700.832**	**686.634**	**30.230**	**10.749**

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη σημείωση 3.

[1] Η θυγατρική εταιρία THE MALL ATHENS S.M.S.A. στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος («Π.Δ.») για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», έχει αναγνωρίσει σωρευτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.06.2026 συνολική πρόβλεψη ύψους €11,5 εκατ. Το ποσό αυτό αποτελεί εκτίμηση και δύναται να αναπροσαρμόζεται κατά τη διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ.

	ΟΜΙΛΟΣ
Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**
Πρόβλεψη - έναρξη περιόδου	**12.318**
Ανάλωση περιόδου (διενέργεια κεφαλαιουχικών δαπανών)	(840)
Επανεκτίμηση/αναθεώρηση προϋπολογισμού	-
Πρόβλεψη - λήξη περιόδου	**11.478**

[2] Ο Όμιλος έχει εισπράξει για τις κρατήσεις από υποψήφιους αγοραστές ακινήτων στον πόλο ανάπτυξης του Ελληνικού €21,7 εκατ. μέχρι και τις 30.06.2026 (31.12.2025: €18,3 εκατ.).

[3] Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές παρουσιάζουν μείωση κατά την 30.06.2026 σε σχέση με την 31.12.2025 για τα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου, κυρίως λόγω της εξόφλησης υποχρεώσεων που είχαν δημιουργηθεί στο τέλος της προηγούμενης χρήσης. Αντίθετα, παρατηρείται αύξηση των υποχρεώσεων που σχετίζονται με το έργο του Ελληνικού, λόγω της εντατικοποίησης των κατασκευαστικών εργασιών και της αντίστοιχης αύξησης των τιμολογήσεων από προμηθευτές και εργολάβους.

[4] Σε ενοποιημένο επίπεδο, οι υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κυρίως οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο στις συγγενείς επιχειρήσεις BELT RIVIERA S.A., MALT RIVIERA S.A., ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL A.E. συνολικού ποσού €19,5 εκατ.

Επίσης, τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) με συνδεδεμένα μέρη ποσού €48,2 εκατ. σχετίζονται κυρίως εξίσου με τις προαναφερθείσες συγγενείς εταιρίες BELT RIVIERA S.A. και MALT RIVIERA S.A. σε συνέχεια της πώλησης οικοπέδων για την ανάπτυξη οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην περιοχή του Ελληνικού εντός του 2023.

Σε Εταιρικό επίπεδο, η αύξηση των υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη, σε σύγκριση με την 31.12.2025, αποδίδεται κυρίως στην υποχρέωση οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου €18,0 εκατ. προς την νεοσυσταθείσα θυγατρική εταιρία LAMDA SMART LIVING S.M.S.A. (σημείωση 8).

[5] Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. συνδέονται κυρίως με την αναγνώριση εσόδου σε βάθος χρόνου (over time) ή σε μια μεταγενέστερη δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) των πωλήσεων ακινήτων της, η οποία προκύπτει από την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων εκτέλεσης ("performance obligation") βάσει του ΔΠΧΑ 15. Βάσει των συνθηκών που ισχυαν κατά την αναθεώρηση του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προϋπολογισμού, η πλειοψηφία των κατωτέρω αναβαλλόμενων εσόδων εκτιμάται πως θα αναγνωριστούν ως έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων σε μια περίοδο 1-3 έτη.

Αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) - ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. * και συνδεδεμένα μέρη

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2026	**31.12.2025**
Έναρξη περιόδου	**414.545**	**285.783**
Αναγνώριση εσόδων περιόδου	(189.498)	(416.934)
Αναγνώριση απαίτησης προς είσπραξη από πελάτες βάσει εκπλήρωσης συμβατικών όρων	195.781	545.696
Λήξη περιόδου	**420.828**	**414.545**

** Συμπεριλαμβάνονται και έσοδα από τη λειτουργία της Μαρίνας Αγ. Κοσμά, την εκμίσθωση γης, καθώς και λοιπές δραστηριότητες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.*

[6] Τα αναβαλλόμενα έσοδα (συμβατικές υποχρεώσεις) αφορούν κυρίως προεισπραχθέντα έσοδα ελλιμενισμού σκαφών της Μαρίνας Φλοίσβου.

[7] Τα αναβαλλόμενα έσοδα από επιχορηγήσεις περιλαμβάνουν: α) καθαρό ποσό ύψους €7,2 εκατ. το οποίο εισπράχθηκε από τη θυγατρική εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από το Ελληνικό Δημόσιο, στο πλαίσιο χρηματοδότησης μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), για την υλοποίηση εργασιών ανακαίνισης της Μαρίνας Αγίου Κοσμά και β) ποσό ύψους €5,2 εκατ. το οποίο εισπράχθηκε από τη θυγατρική εταιρία LAMDA FLISVOS MARINA A.E., υπό το ίδιο πλαίσιο, για την υλοποίηση έργων ανακαίνισης της Μαρίνας Φλοίσβου. Οι ανωτέρω θυγατρικές ολοκλήρωσαν την υλοποίηση των έργων ανακαίνισης βάσει των όρων των επιχορηγήσεων εντός του 3ου Τριμήνου 2026.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 20 και τη λογιστική πολιτική του Ομίλου, τα έσοδα αυτά θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης σταδιακά, αντιστοιχίζοντας τη μεταφορά τους με την περίοδο απόσβεσης των κεφαλαιοποιημένων παγίων περιουσιακών στοιχείων που χρηματοδοτήθηκαν.

[8] Το υπόλοιπο των δεδουλευμένων εξόδων περιλαμβάνει μη τιμολογηθείσες υπηρεσίες που λαμβάνουν οι εταιρίες του Ομίλου στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους κατά τη διάρκεια του έτους. Η αύξηση τους σε σύγκριση με την 31.12.2025, οφείλεται κυρίως στην εντατικοποίηση των έργων που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, όπως αναφέρεται και παραπάνω.

[9] Τα προεισπραχθέντα μισθώματα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. περιλαμβάνουν ετήσιο μίσθωμα που εισπράχθηκε προκαταβολικά για την εκμίσθωση χώρου εντός του οποίου βρίσκεται σε εξέλιξη η ανέγερση του Integrated Resort Complex. Το ποσό των €8,6 εκατ. αντιστοιχεί στο 50% του εν λόγω μισθώματος για το 2026 και αναμένεται να αναγνωριστεί στα έσοδα του Ομίλου έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

17. Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2026	**31.12.2025**
Προβλέψεις εκτιμώμενου κόστος έργων υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	662.473	683.755
Μακροπρόθεσμες	464.279	526.376
Βραχυπρόθεσμες	198.194	157.379
Σύνολο	**662.473**	**683.755**

Εκτιμώμενο κόστος έργων υποδομής

Κατά την 30.06.2026 το εκτιμώμενο κόστος των έργων υποδομής αφορά στην αναπόφευκτη υποχρέωση του Ομίλου, όπως ορίζεται στην σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, για την πραγματοποίηση έργων δημοσίου ενδιαφέροντος όπως δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφελείας, υπογειοποιήσεις και πεζογέφυρες, κ.α. τα οποία θα παραδοθούν στο Ελληνικό Δημόσιο με την ολοκλήρωσή τους χωρίς αντίτιμο. Το ποσό των €662,5 εκατ. αφορά την παρούσα αξία των προβλέψεων.

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ
Υπόλοιπο 01.01.2025	**677.823**
Αναλώσεις της περιόδου	(86.819)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)	30.329
Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού	62.422
Υπόλοιπο 31.12.2025	**683.755**
Αναλώσεις της περιόδου	(50.954)
Χρηματοοικονομικό έξοδο (σημείωση 23)	15.600
Επίπτωση από την αλλαγή επιτοκίου προεξόφλησης[1]	14.072
Υπόλοιπο 30.06.2026	**662.473**

[1] Αφορά την επίπτωση από την μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης την 30.06.2026 που αντανακλά τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς βάσει του ΔΛΠ 37. Μέρος της επίπτωσης ποσού €2.183 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (γραμμή «Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων και κατασκευαστικών συμβολαίων» καθώς αφορούν αναλογία έργων/ακινήτων που έχουν ήδη πωληθεί. Το υπόλοιπο ποσό €11.889 χιλ. αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και κατανεμήθηκε στις Επενδύσεις σε ακίνητα €3.462 χιλ. (σημείωση 5), Ενσώματα πάγια €192 χιλ. (σημείωση 6) και Αποθέματα €8.235 χιλ. (σημείωση 9).

Οι «Προσθήκες περιόδου λόγω αναθεωρημένου προϋπολογισμού» αφορούν επανεκτίμηση του προβλεπόμενου κόστους υποδομών όπως έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στα πλαίσια της ετήσιας αναθεώρησης του προϋπολογισμού του Ομίλου.

Η «Επίπτωση από την αλλαγή επιτοκίου προεξόφλησης» αφορά την μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης την 30.06.2026 που αντανακλά τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς βάσει του ΔΛΠ 37.

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση του εκτιμώμενου χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των προβλέψεων (σε παρούσα αξία) για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις οποίες θα απαιτηθούν μελλοντικές ταμειακές εκροές:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ				
30 Ιουνίου 2026	**0-1 έτος**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**> 5 έτη**	**Σύνολο**
Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.	198.194	134.713	213.933	115.633	**662.473**

18. Υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

Στις 14 Νοεμβρίου 2014 υπεγράφη σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών μεταξύ α) του ΤΑΙΠΕΔ, (ως Πωλητή), β) της 100% θυγατρικής εταιρίας της εταιρίας με την επωνυμία HELLINIKON GLOBAL I S.A. (ως Αγοραστή) και γ) της Εταιρίας (ως Εγγυητή του Αγοραστή) για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. Στις 19 Ιουλίου 2016 υπεγράφη τροποποιητική σύμβαση από τα ίδια μέρη. Στις 26 Σεπτεμβρίου 2016, με το ν.4422/2016 (ΦΕΚ Α' 181/27.09.2016), κυρώθηκε η Σύμβαση, δηλαδή οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική), από τη Βουλή των Ελλήνων. Στις 15 Ιουνίου 2021, οι προαναφερθείσες συμβάσεις (αρχική και τροποποιητική) υπογράφηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο (ως τρίτο μέρος αναλαμβάνοντας συγκεκριμένες υποχρεώσεις). Τέλος, στις 25 Ιουνίου 2021, μετά την ολοκλήρωση συγκεκριμένων Αναβλητικών Αιρέσεων, όπως αυτές αναφέρονται στην σύμβαση αγοραπωλησίας, το ΤΑΙΠΕΔ και η HELLINIKON GLOBAL I S.A. υπέγραψαν για την μεταβίβαση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., σύμφωνα με τις αντίστοιχες προβλέψεις της Σύμβασης. Την ημερομηνία αυτή, δηλαδή στις 25 Ιουνίου 2021, που αντιπροσωπεύει την ημερομηνία εξαγοράς της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. από τον Όμιλο, οι μετοχές της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. μεταβιβάστηκαν επίσης στην HELLINIKON GLOBAL I S.A.

Βάση της Συμφωνίας, ο Όμιλος δεσμεύεται (α) να προχωρήσει στην ανάπλαση του Μητροπολιτικού πάρκου του Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (εφεξής η «τοποθεσία») από την Εταιρία σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Ολοκληρωμένο Σχέδιο Ανάπτυξης (όπως αυτά ορίζονται στην Σύμβαση), καθώς και τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., για έργα ανάπτυξης και υποδομής και την εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Αναπτυξιακού Σχεδίου, ύψους €4,6 δις εντός 15ετίας, καθώς και (β) να διασφαλίσει i) τη χρηματοδότηση για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και την Σύμβαση με σκοπό την ολική εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Αναπτυξιακού Σχεδίου ii) την αναλογία χρέους με τη συνεισφορά από τους μετόχους να μην υπερβαίνει το 3:1 και iii) την παροχή τραπεζικών εγγυήσεων για το αναβαλλόμενο ποσό του τιμήματος.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., όπως αναφέρεται στην Σύμβαση, αποτελείται από σταθερό ποσό €915 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί σε ορίζοντα 10 ετών, και από μια μεταβλητή συνιστώσα ('Δικαίωμα Επί Αποδόσεων') η οποία εξαρτάται από την επίτευξη επένδυσης σε αναπτυξιακό έργο πάνω από ένα καθορισμένο όριο. Την ημέρα της μεταβίβασης, καταβλήθηκε το ποσό των €300 εκατ. Ο Όμιλος υπολόγισε την παρούσα αξία του τιμήματος στα €792,8 εκατ., χρησιμοποιώντας συντελεστή προεξόφλησης 3,4%. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν αναμένεται να προκύψουν πληρωμές Δικαιωμάτων επί Αποδόσεων προς τον πωλητή. Με βάση τη Σύμβαση το μεταβλητό τίμημα αρχίζει να έχει εφαρμογή από την έβδομη επέτειο της απόκτησης του Ελληνικού. Στις 23.06.2023 ο Όμιλος κατέβαλε προς το ΤΑΙΠΕΔ τη δεύτερη δόση του συνολικού τιμήματος ποσού €166.650 χιλ.

Ανάλυση του συνολικού τιμήματος για την απόκτηση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.:

Ποσά σε € χιλ.

Συμβατικές ημερομηνίες καταβολών	
25.6.2021	300.000
25.6.2023	166.650
25.6.2027	8.350
25.6.2028	220.000
25.6.2031	220.000
Σύνολο	**915.000**

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**379.570**
Χρηματοοικονομικό έξοδο	13.088
Υπόλοιπο 31.12.2025	**392.658**
Χρηματοοικονομικό έξοδο	6.656
Υπόλοιπο 30.06.2026	**399.314**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	391.242
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.072
Σύνολο	**399.314**

19. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2026		31.12.2025	
Ποσά σε € χιλ.	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (CAP)	338	-	271	-
Συμβόλαια αγοραπωλησίας ενέργειας χρηματοοικονομικής διευθέτησης (PPA)	-	-	159	293
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	278	-	1.641
Σύνολο	**338**	**278**	**430**	**1.934**
Μη κυκλοφορούν	178	129	321	647
Κυκλοφορούν	160	149	109	1.287
Σύνολο	**338**	**278**	**430**	**1.934**

Η εύλογη αξία των παραγώγων (η μέθοδος αποτίμησης των οποίων εμπίπτει στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3) που σχετίζεται με ταμειακές ροές που θα πραγματοποιηθούν εντός των επόμενων 12 μηνών, καταχωρείται στα βραχυπρόθεσμα στοιχεία της Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ενώ η εύλογη αξία των παραγώγων που αφορούν αντισταθμίσεις κινδύνων με χρονικό ορίζοντα πέραν των 12 μηνών καταχωρείται στα μακροπρόθεσμα στοιχεία.

Η Εταιρία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (IRS – CAP)

Κατά την 30.06.2026 το ποσοστό της ονομαστικής αξίας των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) και Interest Rate Cap κατά περίπτωση για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου LAMDA DOMI S.M.S.A., PYLAIA S.M.S.A., THE MALL ATHENS S.M.S.A. και DESIGNER OUTLET ATHENS S.M.S.A. ξεπερνά το 50%.

Κατά την 30.06.2026, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων των παραπάνω θυγατρικών εταιριών που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Όλες οι δανειακές συμβάσεις έχουν ημερομηνία λήξης τον Ιούνιο του 2030.

Ο Όμιλος σύναψε το 2024 νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων οι οποίες συνδέονται με τα δάνεια των εμπορικών κέντρων όπως αυτά αναχρηματοδοτήθηκαν τον Απρίλιο του 2024. Οι εν λόγω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης (hedge accounting) και έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των συγκεκριμένων παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των συγκεκριμένων παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €1.405,8 χιλ.) καταχωρήθηκε το Α' Εξάμηνο 2026 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου (2025: ζημία προ αναβαλλόμενης φορολογίας €238,4 χιλ.).

Επιπρόσθετα, η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από το αναποτελεσματικό μέρος των συγκεκριμένων παραγώγων (κέρδος προ αναβαλλόμενης φορολογίας €23 χιλ.) καταχωρήθηκε το Α' Εξάμηνο 2026 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και ταξινομήθηκε στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έσοδα - Κέρδη από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (2025: ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €43 χιλ.) (σημείωση 23).

Συμβάσεις αγοραπωλησίας ενέργειας (PPA)

Ο Όμιλος εντός του 2025 σύναψε διμερείς συμβάσεις αγοραπωλησίας ενέργειας («PPA») μακροχρόνιας διάρκειας με μεγάλους τελικούς καταναλωτές (θέσεις πώλησης). Τα συμβόλαια αυτά είναι σχεδιασμένα για ανταλλαγή τιμής ενέργειας μεταξύ παραγωγού και τελικού καταναλωτή έτσι ώστε ο τελικός καταναλωτής να εξασφαλίζει σταθερές χρεώσεις ενέργειας σε βάθος χρόνου. Από την πλευρά του ο παραγωγός (θυγατρική εταιρία του Ομίλου) εξασφαλίζει σταθερές ταμειακές ροές/έσοδα στο μέλλον από την λειτουργία των υπό κατασκευή αιολικών μονάδων. Την 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος ως παραγωγός είχε λάβει θέση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας για την αντιστάθμιση του κινδύνου της μελλοντικής διακύμανσης των τιμών της ηλεκτρικής ενέργειας (αντιστάθμισης ταμειακών ροών). Η μεταβολή της εύλογης αξίας που προήλθε από αποτελεσματικό μέρος των παραγώγων PPA (ζημιά προ αναβαλλόμενης φορολογίας €134,1 χιλ.) καταχωρήθηκε

το 2025 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων) καθώς εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου. Αντίθετα, δεν υπήρχε αναποτελεσματικό μέρος από την μεταβολή εύλογης αξίας των παραγώγων PPA και επομένως δεν καταχωρήθηκε κέρδος ή ζημιά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Τον Ιούνιο 2026 ο Όμιλος αποφάσισε να τερματίσει το PPA με το κόστος του τερματισμού να ανέρχεται σε €600 χιλ. το οποίο αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' Εξαμήνου 2026 στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα - Ζημιές από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» (σημείωση 23).

20. Πωλήσεις

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – τρίτα μέρη	63.684	58.150	-	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	420	422	113	111
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - τρίτα μέρη	12.950	14.403	-	-
Υπηρεσίες ελλιμενισμού - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	29	28	-	-
Έσοδα χώρων στάθμευσης - τρίτα μέρη	5.658	5.213	-	-
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – τρίτα μέρη	291	237	-	-
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	13	-	-
Έσοδα από ενδοομιλική μεταχρέωση προκαταρτικών εξόδων για την αξιοποίηση Ακινήτου στο Ελληνικό	-	-	-	4
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη [1]	176.374	211.484	-	-
Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων [2]	759	3.585	-	-
Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη [3]	1.550	15.471	-	-
Έσοδα από εργολαβικές συμβάσεις - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	625	-	-	-
Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών – συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	-	10.442	6.149
Λοιπές δραστηριότητες - τρίτα μέρη	2.396	1.571	-	-
Λοιπές δραστηριότητες - συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	698	110	-	-
Σύνολο	**265.434**	**310.687**	**10.555**	**6.264**

[1] Στα Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων – τρίτα μέρη περιλαμβάνεται ποσό €176.307 χιλ. που αφορά αναγνώριση εσόδου της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και αφορά: α) πωλήσεις αποθεμάτων (οικιστικά ακίνητα) σε βάθος χρόνου (over time) ποσού €164.028 χιλ. και β) πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων) σε μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) ποσού €12.279, βάσει του ΔΠΧΑ 15. Το υπόλοιπο ποσό αφορά αναγνώριση εσόδων κυρίως από πώληση εμπορευμάτων στο πλαίσιο εκμετάλλευσης χώρου ψυχαγωγίας.

[2] Τα Έσοδα διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων αφορούν σχετικές υπηρεσίες που παρέχονται σε πελάτες της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και αναγνωρίζονται ως έσοδα σε βάθος χρόνου (over time) στο πλαίσιο πωλήσεων αποθεμάτων.

[3] Τα Έσοδα από μεταχρέωση κόστους υποδομών – τρίτα μέρη αφορούν μετακύλιση κόστους που πραγματοποιεί η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για την συμβατική υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων υποδομών και αναγνωρίζονται ως έσοδα μία δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) στο πλαίσιο συμβάσεων συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών και αφορούν πωλήσεις αποθεμάτων (οικοπέδων).

Το ύψος των εσόδων από πωλήσεις ακινήτων (πωλήσεις αποθεμάτων και μεταχρέωσης κόστους υποδομών) που αφορούν στο έργο του Ελληνικού εξαρτάται από τη σύναψη συμφωνιών βάσει των εκάστοτε συνθηκών αγοράς και ζήτησης, καθώς και την εκπλήρωση προβλεπόμενων υποχρεώσεων (perfomance obligations) που πραγματοποιούνται σε κάθε οικονομική περίοδο.

Την 30.06.2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος ποσού €2.240.562 χιλ. (31.12.2025: €2.194.762 χιλ.), εκ των οποίων η αναγνώριση εσόδων για το πρώτο εξάμηνο 2026 ήταν €178.574 χιλ. (Α' Εξάμηνο 2025: €230.006 χιλ.). Εναπομένων ποσό €897.590 χιλ. αναμένεται να αναγνωριστεί στις επόμενες περιόδους είτε σε βάθος χρόνου (over time), είτε σε μια δεδομένη χρονική στιγμή (point in time) βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Κατά τη διάρκεια του Α' εξαμήνου 2026 έναντι του αντίστοιχου περυσινού 2025, ποσοστιαία αύξηση περίπου 9% σημειώθηκε στα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, ενώ ποσοστιαία αύξηση περίπου 9% σημειώθηκε στα έσοδα που αναγνωρίστηκαν από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αξιοσημείωτη επίδοση-ρεκόρ που κατέγραψαν τα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου (The Mall Athens, Golden Hall, Designer Outlet Athens και Mediterranean Cosmos). Σύμφωνα με τις συμβάσεις με τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων η βασική πηγή εσόδων (βασικό αντάλλαγμα) αναπροσαρμόζεται βάσει των δεικτών τιμών καταναλωτή που επικρατούν σε κάθε χρονική περίοδο. Η μέση πληρότητα των εμπορικών κέντρων παρέμεινε και το 2026 σε πάρα πολύ υψηλά επίπεδα, ξεπερνώντας σε ποσοστό κατά μέσο

όρο το 99% ως προς το σύνολο της διαθέσιμης εκμισθώσιμης επιφάνειας, όπου σε συνδυασμό με την γενικότερη αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών (+5,3% έναντι 2025), της επισκεψιμότητας (+5,1% έναντι 2025) και της μέσης κατανάλωσης επισκεπτών (+0,2% έναντι 2025) είχαν ως αποτέλεσμα την παραπάνω ποσοστιαία αύξηση των συνολικών εσόδων από εκμίσθωση χώρων στα εμπορικά κέντρα σε λειτουργία του Ομίλου. Τα συνολικά μεταβλητά ανταλλάγματα για Α' εξάμηνο 2026 ανήλθαν σε €0,8 εκατ. έναντι €0,6 εκατ. του Α' εξαμήνου 2025.

Τέλος, ελαφρώς μειωμένα έσοδα αναγνωρίστηκαν και από υπηρεσίες ελλιμενισμού, τα οποία προέρχονται από τις μαρίνες Φλοίσβου και Αγίου Κοσμά στο Ελληνικό. Η μείωση οφείλεται στην μειωμένη λειτουργική δυναμικότητα της Μαρίνας Αγίου Κοσμά από το τρίτο τρίμηνο του 2025 και έπειτα, λόγω προγραμματισμένων εργασιών ανάπτυξης, οι οποίες επηρεάζουν διαθεσιμότητα θέσεων ελλιμενισμού. Αντίθετα, παρατηρείται ισχυρή λειτουργική απόδοση της Μαρίνας Φλοίσβου, η οποία συνεχίζει να διατηρεί πολύ υψηλά επίπεδα πληρότητας και δραστηριότητας.

Τα σημαντικότερα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα και βασικά ανταλλάγματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων και συμβάσεις με καταστηματάρχες εμπορικών κέντρων του Ομίλου για την 30.06.2026 είχαν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

	30.06.2026	**31.12.2025**
Εντός 1 έτους	111.986	112.885
Μεταξύ 1 και 2 ετών	98.535	97.684
Μεταξύ 2 και 3 ετών	88.268	88.397
Μεταξύ 3 και 4 ετών	75.961	75.434
Μεταξύ 4 και 5 ετών	64.218	63.658
Μετά από 5 έτη	573.044	556.132
Σύνολο	**1.012.012**	**994.190**

21. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Μεταβλητά μισθώματα και μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(752)	(688)	-	-
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(498)	(885)	-	-
Αναλογία κοινόχρηστων δαπανών κενών χώρων	(26)	(26)	-	-
Έξοδα λειτουργίας χώρων στάθμευσης	(1.161)	(1.098)	-	-
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(160)	(230)	-	-
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών και συμβούλων	(327)	(417)	-	-
Ασφάλιστρα	(777)	(837)	-	-
Αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(87)	(15)	-	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(1.003)	(610)	-	-
Φόροι - τέλη	(2.541)	(3.692)	-	-
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	(30)	-	-
Υπηρεσίες καθαρισμού	(2.234)	(2.066)	-	-
Λοιπά έξοδα	(198)	(283)	-	-
Σύνολο	**(9.764)**	**(10.877)**	**-**	**-**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παράγουν έσοδα	(7.674)	(7.616)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν παράγουν έσοδα	(2.090)	(3.261)	-	-
Σύνολο	**(9.764)**	**(10.877)**	**-**	**-**

Η μείωση των εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα συγκριτικά με την εξαμηνιαία περίοδο του 2025, οφείλεται κυρίως σε μειωμένους φόρους και τέλη.

22. Λοιπά (έξοδα)/έσοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Επαγγελματικές αμοιβές	(9.111)	(12.321)	(2.924)	(3.018)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(3.071)	(5.118)	(471)	(764)
Επισκευές και συντηρήσεις	(1.096)	(454)	(59)	(28)
Κοινόχρηστες δαπάνες και αναλώσιμα	(2.236)	(2.814)	(193)	(256)
Φόροι - τέλη	(21.353)	(10.343)	(141)	(78)
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	(304)	(333)	(149)	(127)
Ασφάλιστρα	(717)	(822)	(122)	(8)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας ή/και αξίας	(97)	(602)	(575)	(592)
Δωρεές και επιχορηγήσεις	(1.310)	(202)	(177)	(91)
Υπηρεσίες καθαρισμού	(842)	(656)	(54)	(37)
Λοιπά	80	1.284	(399)	330
Σύνολο	**(40.057)**	**(32.381)**	**(5.264)**	**(4.669)**

Οι φόροι-τέλη περιλαμβάνουν κυρίως την αναγνώριση μη ανακτήσιμων φόρων προστιθέμενης αξίας ως κατ' αναλογία έκπτωσης δαπανών (pro-rata) για το έργο του Ελληνικού και παρουσιάζονται σημαντικά αυξημένοι συγκριτικά με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, καθώς οι εργασίες εντείνονται.

Αντίθετα, μείωση παρατηρείται στις αμοιβές επαγγελματιών (ενδεικτικά τεχνικών, νομικών και επιχειρηματικών συμβούλων και αμοιβές για διάφορες μελέτες) και στα έξοδα προβολής και διαφήμισης.

23. Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Χρηματοοικονομικά Έξοδα:				
- Τόκοι δανείων – συμβατικοί [1]	(29.412)	(27.218)	(15.880)	(13.356)
- Έξοδα έκδοσης δανείων [1] (σημείωση 14)	(3.086)	(4.893)	(2.880)	(4.582)
- Έξοδα τόκων δάνειων από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	-	(102)	-	(79)
- Τόκοι μισθώσεων (σημείωση 15)	(4.844)	(4.978)	11	17
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την υποχρέωση τιμήματος απόκτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 18)	(6.656)	(6.435)	-	-
- Χρηματοοικονομικό έξοδο σχετιζόμενο με την πρόβλεψη για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (σημείωση 17)	(15.600)	(14.718)	-	-
- Ζημίες από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων[3]	(600)	(43)	-	-
- Ζημία από επιμέτρηση συμμετοχικών τίτλων στη εύλογη αξία	(91)	-	(91)	-
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(4.930)	(5.568)	(3.424)	(4.163)
	(65.219)	**(63.955)**	**(22.264)**	**(22.163)**
Καθαρές κέρδη/(ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές	17	46	-	(5)
	(65.202)	**(63.909)**	**(22.264)**	**(22.168)**
Χρηματοοικονομικά Έσοδα:				
- Κέρδη από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	23	-	-	-
- Χρηματοοικονομικό έσοδο σχετιζόμενο με μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	253	280	-	-
- Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 27)	904	942	18.148	7.475
- Έσοδα τόκων [2]	6.984	6.806	743	2.027
	8.164	**8.028**	**18.891**	**9.502**
Σύνολο	**(57.038)**	**(55.881)**	**(3.373)**	**(12.666)**

Δεν έχει πραγματοποιηθεί κεφαλαιοποίηση κόστους δανεισμού κατά τις εξαμηνιαίες περιόδους 2026 και 2025.

[1] Τόκοι δανείων – συμβατικοί και έξοδα έκδοσης δανείων

Σε ενοποιημένο επίπεδο, η αύξηση των συμβατικών τόκων δανείων το Α' Εξάμηνο 2026 συγκρινόμενο με την αντίστοιχη περίοδο 2025 οφείλεται κυρίως στα υψηλότερα κεφάλαια δανεισμού, λαμβάνοντας υπόψη και τις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για την αντιστάθμιση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με δανειακές υποχρεώσεις.

Στο Α' Εξάμηνο 2026, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, στη γραμμή «Έξοδα έκδοσης δανείων» συμπεριλαμβάνεται ποσό €1,2 εκατ. που αφορά την πρόωρη διαγραφή των αναπόσβεστων, κατά την 30.06.2026, εξόδων έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου ύψους €320 εκατ., λόγω της πρόωρης αποπληρωμής του (σημείωση 14).

Στο Α' Εξάμηνο 2025, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, στη γραμμή «Τόκοι δανείων – συμβατικοί» συμπεριλαμβάνεται ποσό περίπου €2,3 εκατ. που αφορά την αναγνώριση του εξόδου πρόσθετου ποσού πληρωμής (premium 1%) ανά ομολογία του Πράσινου Ομολόγου, στο πλαίσιο της πρόωρης αποπληρωμής του τον Ιούλιο 2025, όπως περιγράφεται αναλυτικά στη σημείωση 14. Επιπρόσθετα, στο Α' Εξάμηνο 2025, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρίας, στη γραμμή «Έξοδα έκδοσης δανείων» συμπεριλαμβάνεται ποσό €3,6 εκατ. που αφορά την πρόωρη διαγραφή των αναπόσβεστων, κατά την 30.06.2025, εξόδων έκδοσης του Πράσινου Ομολόγου, στο πλαίσιο της παραπάνω απόφασης για πρόωρη αποπληρωμή.

[2] Έσοδα τόκων

Τα έσοδα τόκων περιλαμβάνουν κυρίως τόκους από προθεσμιακές καταθέσεις. Σε εταιρικό επίπεδο, η μείωση των εσόδων από τόκους οφείλεται κυρίως στα χαμηλότερα επίπεδα τραπεζικών υπολοίπων από προθεσμιακές καταθέσεις που διακατείχε η Εταιρία καθ' όλη τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2026 έναντι του αντίστοιχου περυσινού.

[3] Ζημίες από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων

Στο Α' Εξάμηνο 2026, στην γραμμή «Ζημίες από πώληση / αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων» συμπεριλαμβάνεται ποσό €600 χιλ. το οποίο αφορά τον τερματισμό της σύμβασης PPA όπως αναλύεται στην σημείωση 19.

24. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίσθηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2026 σε 22% (2025: 22%).

Ο πραγματικός φορολογικός συντελεστής σε Ενοποιημένο και Εταιρικό επίπεδο με βάση τα αποτελέσματα της περιόδου του 2026 και 2025, επηρεάζεται κυρίως από την μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των φορολογικών ζημιών της περιόδου.

Ο φορολογικός συντελεστής για το 2026 για τις θυγατρικές του εξωτερικού διαφέρει ανάλογα με την χώρα εγκατάστασης αυτών ως εξής: Σερβία 15%, Ρουμανία 16%, Μαυροβούνιο 9-15%, Λουξεμβούργο 23,87%, Κύπρος 15% και Ολλανδία 19%-25,8%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Εταιρίες οι οποίες είναι υπό καθεστώς δημοσίου δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Αντίστοιχα η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατά την πλήρη κυριότητά της από το ΤΑΙΠΕΔ τελούσε υπό καθεστώς δημοσίου και ως εκ τούτου δεν υπόκειντων σε φόρο εισοδήματος.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο ο Όμιλος το λαμβάνει για τις σημαντικότερες εταιρίες του. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2025. Για τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρίες του Ομίλου που υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού από την Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors Accountants S.A. ο έλεγχος για τη χρήση 2025 είναι σε εξέλιξη.

Είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τις χρήσεις 2020 και 2021.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος (διασταυρωτικός έλεγχος ενδομιλικών συναλλαγών) από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την Εταιρία (χρήσεις 2021-2023) καθώς και για τις θυγατρικές ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (χρήσεις 2021-2023), LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (χρήση 2022) και LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (χρήση 2022).

Επίσης, για την εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. είναι σε εξέλιξη από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές μερικός φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια αιτήματος επιστροφής φόρου σχετικά με την αναστολή ΦΠΑ στα ακίνητα

(περίοδος 01.03-30.06.2026), ενώ τον Αύγουστο 2026 ολοκληρώθηκε ο μερικός φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια προκαταβολής φόρου εισοδήματος (χρήση 2024) και παρακρατούμενων φόρων (χρήση 2025) με επιστροφή φόρων συνολικού ποσού €10,2 εκατ.

Επίσης, είναι σε εξέλιξη μερικός φορολογικός έλεγχος για ΦΠΑ για την περίοδο 01.11-31.12.2024 από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την εταιρία MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.

Εντός του 2025 ολοκληρώθηκαν φορολογικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την ΓΕΑΚΑΤ S.M.S.A. (μερικός έλεγχος ΦΠΑ περιόδου 01.11-31.12.2024), την LAMDA FINANCE S.A. (έλεγχος για επιστροφή παρακρατούμενου φόρου 2024), την LAMDA ENERGY INVESTMENTS S.M.S.A. (έλεγχος για επιστροφή προκαταβολής φόρου εισοδήματος 2024), την LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A. (έλεγχος για επιστροφή παρακρατούμενων φόρων 2024), την LAMDA FLISVOS HOLDING A.E. (μερικός έλεγχος ΦΠΑ περιόδου 01.11-31.12.2024), και το ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ Α.Μ.Κ.Ε. (έλεγχος για επιστροφή ΦΠΑ).

Εντός του 2026 ολοκληρώθηκαν φορολογικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές χωρίς να προκύψει φορολογική επιβάρυνση για την LAMDA RIVIERA S.M.S.A. (έλεγχος για επιστροφή ΦΠΑ της περιόδου 26.05.2022-31.03.2025 και μερικός έλεγχος για ΦΠΑ για την περίοδο 01.11-31.12.2024), την LAMDA CORFU MARINA S.M.S.A. (έλεγχος για επιστροφή ΦΠΑ της περιόδου 03.11.2023-31.03.2026), και την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (έλεγχος για επιστροφή φόρου στα πλαίσια της αναστολής ΦΠΑ στα ακίνητα της περιόδου 01.01-28.02.2026).

Για τη θυγατρική LAMDA FLISVOS MARINA S.A. είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015 έως και 2018, ενώ κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2015 προσδιορίστηκαν διαφορές στις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Η εταιρία άσκησε προσφυγή στα διοικητικά δικαστήρια κατά της σχετικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2015 η οποία πρωτοδίκως απερρίφθη. Στη συνέχεια η εταιρία προχώρησε σε άσκηση έφεσης η οποία εκδικάστηκε τον Ιούνιο 2025 και τον Οκτώβριο 2025 δημοσιεύθηκε απορριπτική απόφαση. Η εταιρία έχει προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας χωρίς να έχει ακόμη προσδιοριστεί η ημερομηνία συζήτησης. Η διοίκηση της εταιρίας και οι νομικοί της σύμβουλοι εκτιμούν ότι η προσφυγή μετά τη συζήτηση στο Συμβούλιο της Επικρατείας θα γίνει δεκτή. Για την ανωτέρω υπόθεση εκδόθηκαν τον Ιανουάριο 2026 εντολές μερικού ελέγχου για τη μεταφορά φορολογικών ζημιών στις χρήσεις 2019-2020 και καταλογίστηκε τον Μάϊο 2026 φόρος εισοδήματος €457 χιλ. πλέον προστίμων και προσαυξήσεων συνολικού ποσού €435 χιλ., για το οποίο η εταιρία δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις. Η εταιρία κατέβαλε τα παραπάνω ποσά αλλά υπέβαλε τον Ιούνιο 2026 ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (ΔΕΔ) της ΑΑΔΕ.

Επίσης, στη θυγατρική LAMDA FLISVOS MARINA S.A. έχει κοινοποιηθεί εντολή ελέγχου από το Δ.Ε.Ο.Ε. για τις χρήσεις 2016 έως και 2018. Ο έλεγχος κατά το χρόνο δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη.

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994). Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη. Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2026, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε Εταιρικό και Ενοποιημένο επίπεδο.

Την 30.06.2026 σε επίπεδο Ομίλου οι Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις ποσού €21.188 χιλ. αφορούν κυρίως προκαταβολή φόρου εισοδήματος της χρήσης 2024 καθώς και παρακρατούμενους φόρους τόκων. Επίσης, οι Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ποσού €12.470 χιλ. αφορούν πρόβλεψη φόρου εισοδήματος για το Α' εξάμηνο 2026.

25. Δεσμεύσεις

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Αναφορικά με την αξιοποίηση του ακινήτου στο Ελληνικό την 30.06.2025 είχαν αναληφθεί και δεν είχαν ακόμη εκτελεστεί κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για υπηρεσίες αρχιτεκτονικών μελετών, project management καθώς και εργολαβιών κατασκευής ύψους €982,5 εκατ., που αφορούν σε έργα που έχουν ταξινομηθεί ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Αποθέματα	387.049	410.634
Επενδύσεις σε ακίνητα	594.816	628.675
Ενσώματα πάγια	599	646
Σύνολο	**982.464**	**1.039.955**

Από τις ανωτέρω κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις εξαιρούνται εκείνες που σχετίζονται με την εκτέλεση των έργων υποδομής, καθώς έχει αναγνωριστεί σχετική υποχρέωση (πρόβλεψη) στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Σημείωση 17).

Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
Ποσά σε € χιλ.	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Υποχρεώσεις				
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων	362.259	334.121	336.160	303.195
Απαιτήσεις				
Εγγυητικές επιστολές από πελάτες προς εξασφάλιση απαιτήσεων	106.196	96.157	-	-

Την 25.06.2021 εκδόθηκε εγγυητική επιστολή με εκδότρια την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» η οποία παραδόθηκε στο ΤΑΙΠΕΔ ως κάλυψη για το πιστούμενο τίμημα. Πιο αναλυτικά, κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (25.06.2021), η θυγατρική «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», ως Αγοραστής, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση, εξέδωσε εγγυητική επιστολής υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ για ποσό ίσο με την παρούσα αξία του πιστούμενου τιμήματος ήτοι ποσού έως €347,2 εκατ., υπολογιζόμενη βάσει των όρων της Σύμβασης. Το ως άνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος θα επανυπολογίζεται ετησίως, σε κάθε επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση μεταβίβασης, με μέγιστο ποσό €347,2 εκατ. Την 30.06.2026 το ύψος της ως άνω εγγυητικής επιστολής ανέρχονταν σε €307,7 εκατ. (31.12.2025: €274,7 εκατ.).

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής θέματα, για τα οποία δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης του Ομίλου, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του εκάστοτε θέματος:

THE MALL ATHENS S.M.S.A. «THE MALL ATHENS»

Η εταιρία L.O.V. S.M.S.A. (εφεξής «L.O.V.»), της οποίας η THE MALL ATHENS S.M.S.A. αποτελεί καθολική διάδοχο κατόπιν κοινής διάσπασης, είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν

μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην L.O.V. ποσού περίπου €9,5 εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της L.O.V. απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η L.O.V. κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3 εκατ. Κατ' αυτής ασκήθηκε εκ νέου αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ΣτΕ, η οποία συζητήθηκε στις 25.5.2022 και επ' αυτής εκδόθηκε η απόφαση ΣτΕ 54/2023, με την οποία αίτηση αναιρέσεως της L.O.V. έγινε δεκτή και αναιρέθηκε η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου που προέβη σε υπολογισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Κατόπιν τούτου, η φορολογική αρχή προέβη σε νέα εκκαθάριση του φόρου, από την οποία προέκυψε επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού φόρου μεταβίβασης (και δημοτικού φόρου) ύψους περίπου €6,9 εκατ. Εντούτοις, η φορολογική αρχή παρέλειψε να καταβάλει, επιπλέον, στην εταιρία το ποσό των οφειλόμενων τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Για τον λόγο αυτό, στις 14.12.2023, η THE MALL ATHENS S.M.S.A. (ως καθολική διάδοχος της L.O.V.) άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε., ζητώντας την καταβολή των ως άνω τόκων, ύψους περίπου €2,2 εκατ. Στις 10.04.2024 η THE MALL ATHENS S.M.S.A. πληροφορήθηκε την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής της από τη Δ.Ε.Δ. Κατ' αυτής η εταιρία άσκησε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η οποία εκδικάστηκε στις 12.02.2026 και αναμένεται η απόφαση του Εφετείου. Εκτιμάται ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης είναι υψηλές.

LAMDA DOMI S.M.S.A. «GOLDEN HALL»

Αναφορικά με την εταιρία LAMDA DOMI S.M.S.A., το νομικό πρόσωπο δημοσίου (και ήδη ιδιωτικού) δικαίου «Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή» («ΕΟΕ») άσκησε αγωγή κατά της «Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε» («ΕΤΑΔ»), με την οποία ζητά την απόδοση της χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης εντός της οποίας έχει ανεγερθεί το «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» (εφεξής το «IBC»). Σύμφωνα με την αγωγή, η ΕΟΕ είναι κυρία τής έκτασης και ζητά επιπλέον τα μισθώματα που έχει καταβάλει η LAMDA DOMI S.M.S.A. στην ΕΤΑΔ από 30.04.2007 μέχρι 30.06.2019 και ανέρχονται σε € 90.784.500. Η ΕΟΕ ισχυρίζεται ότι το άρθρο 35 του ν. 3342/2005, με το οποίο ανατέθηκε στην Εταιρία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» (ήδη ΕΤΑΔ) η αξιοποίηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση του IBC, έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς στερεί από την ΕΟΕ το δικαίωμά της να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ακίνητο που ανήκει στην ιδιοκτησία της. Μετά από προσεπίκληση της ΕΤΑΔ, η LAMDA DOMI S.M.S.A. άσκησε προς υποστήριξη της ΕΤΑΔ πρόσθετη παρέμβαση. Επί της εν λόγω υπόθεσης, η οποία συζητήθηκε στις 13.05.2021, εκδόθηκε η με αρ. 2374/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας. Με την εν λόγω απόφαση η αγωγή της ΕΟΕ απορρίπτεται. Κατά της απόφασης αυτής η ΕΟΕ άσκησε έφεση, η συζήτηση της οποίας είχε προσδιοριστεί για τις 16.10.2025, οπότε αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 01.10.2026.

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.

1. Την 21.11.2024, επί τη βάσει της με στοιχεία ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/84133/455 αίτησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. προς το Γραφείο Ελληνικού, εκδόθηκε η υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/128008/524/21.11.2024 κοινή απόφαση (η «Απόφαση») των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού (Β'6627) περί τροποποίησης της υπό στοιχεία 96572ΕΞ2019/3-9-2019 απόφασης για την «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών» (Β'3405). Με την Απόφαση συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε το οδικό δίκτυο των σχετικών Ζωνών Ανάπτυξης, συμπληρώθηκαν και εξειδικεύθηκαν διάφορες διατάξεις των προηγούμενων κοινών υπουργικών αποφάσεων, μειώθηκε η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών και η επιφάνεια της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης του και τροποποιήθηκε ο σχεδιασμός τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου, με σκοπό, ιδίως, την προστασία και θωράκιση της ακτογραμμής. Την 01.02.2025 οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου και ο Σύνδεσμος Δήμων Μητροπολιτικού Πόλου (στο οποίο συμμετέχουν οι δύο Δήμοι) κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας την από 31.01.2025 αίτηση ακύρωσης της Απόφασης (η «Αίτηση»). Την 16.06.2025 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με στοιχεία ΕΛ524/2025 από 13.06.2025 Παρέμβασή της υπέρ του κύρους της Απόφασης για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε, κατόπιν αναβολής, την 01.04.2026 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

2. Την 24.11.2025 επιδόθηκε στη Lamda Development S.A. η από 25.09.2025 και με αρ. κατ. Ε2406/2025 αίτηση ακύρωσης που άσκησαν ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Ελληνικού και ο Εξωραϊστικός Πολιτιστικός Αθλητικός Σύλλογος Κατοίκων Κάτω Ελληνικού (η «Αίτηση»), η οποία στρέφεται κατά των οικοδομικών αδειών και λοιπών συναφών πράξεων, (αναθεωρήσεων, ενημέρωσης αυτών) και κατά της ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/55851/304/19.5.2023 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων ύψους και όγκου, του κτιριακού συγκροτήματος τουρισμού-αναψυχής «Integrated Resort Complex Ellinikou» ("IRC") στη Ζώνη Εκμετάλλευσης

Α-Α1.2 της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1. Με την Αίτηση πέραν των λόγων ακυρώσεως που στρέφονται ευθέως κατά των προσβαλλόμενων οικοδομικών αδειών και της προαναφερόμενης απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας περί χορήγησης παρεκκλίσεων, προσβάλλεται παρεμπιπτόντως και η νομιμότητα της με αρ. 93620 ΕΞ 2019 ΚΥΑ «Έγκριση χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 «Γειτονιά Τουρισμού-Αναψυχής και Επιχειρηματικού Πάρκου» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτής (Β΄ 3347), (η «Απόφαση»), η οποία ενσωματώνει το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Πόλου και αποτελεί έρεισμα από ουσιαστικής απόψεως για την έκδοση των προσβαλλόμενων αδειών, όπως έχει τροποποιηθεί με την με αρ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/127739/522 κοινή υπουργική απόφαση (Β΄ 2024). Την 19.02.2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 18.02.2026 Παρέμβασή της υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της Αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε στις 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης. Η Εταιρία εκτιμά ότι οι λόγοι που σχετίζονται με την ως άνω παρεμπίπτουσα προσβολή δεν συγκεντρώνουν βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

3. Με την υπ΄ αρ. 118/2025 απόφασή του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αλίμου (ο «Δήμος»), ο Δήμος απαγόρευσε στην Εταιρία κάθε παρέμβαση, επέμβαση, εργασίες, αλλοίωση και εν γένει υλική επενέργεια σε τμήμα έκτασης στην οποία η Εταιρία υλοποιεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος Τραχώνων. Κατά της απόφασης αυτής η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις 18.09.2025 την με αρ. πρωτ. 55106/18.09.2025 ειδική διοικητική προσφυγή του άρθρου 227 Ν.3852/2010. Ο εν λόγω Γενικός Γραμματέας δεν αποφάνθηκε επ' αυτής εντός της οριζομένης εκ του νόμου προθεσμίας των δύο μηνών και ως εκ τούτου η προσφυγή απορρίφθηκε σιωπηρώς. Κατόπιν τούτου, η Εταιρία άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 03.02.2026 με υπ' αρ. Ε182/03.02.2026 αίτηση ακύρωσης της ως άνω σιωπηρής απόρριψης και της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η συζήτηση της Αίτησης έχει προσδιοριστεί για τις 14.10.2026.

LAMDA RIVIERA Μ.Α.Ε.

Την 31.12.2025 επιδόθηκε στην LAMDA RIVIERA Μ.Α.Ε. αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά της ισχύουσας οικοδομικής άδειας του Riviera Galleria, των αναθεωρήσεων και ενημερώσεων της και της υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/130472/685-09.12.2022 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία τα κτήρια του Riviera Galleria χαρακτηρίστηκαν ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και χορηγήθηκε παρέκκλιση όγκου κατά τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ. Την αίτηση ακύρωσης υπογράφουν οι Δήμοι Γλυφάδας και Αλίμου, ο Σύνδεσμος Δήμων που έχουν συγκροτήσει, ένα τοπικό εξωραϊστικό – πολιτιστικό σωματείο και 11 κάτοικοι των Δήμων Γλυφάδας και Κάτω Ελληνικού. Συνοπτικά, οι λόγοι ακύρωσης σχετίζονται με το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Μητροπολιτικού Πόλου και την αναφερόμενη ανωτέρω Υπουργική Απόφαση. Την 27.03.2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. και η LAMDA RIVIERA Μ.Α.Ε. κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 26.03.2026 Παρέμβασή τους υπέρ του Υπουργού Περιβάλλοντος για την απόρριψη της αίτησης. Η υπόθεση συζητήθηκε την 03.06.2026 ενώπιον της Επταμελούς Σύνθεσης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η Εταιρία εκτιμά ότι η εν λόγω αίτηση ακύρωσης δεν συγκεντρώνει βάσιμες πιθανότητες ευδοκίμησης.

Λοιπά Θέματα

Ο Όμιλος σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 30.06.2026, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις σε Εταιρία και Όμιλο.

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
i) Έσοδα από πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
- Έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών σχετιζόμενες με το έργο στο Ελληνικό προς θυγατρικές	-	-	-	4
- Έσοδα από πωλήσεις οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών καθώς και μεταχρέωση λοιπών δαπανών προς θυγατρικές	-	-	10.443	6.149
- Έσοδα από μίσθωση χώρων προς θυγατρικές	-	-	719	705
- Έσοδα από πωλήσεις οικοπέδων προς συγγενείς	2	2	2	2
- Έσοδα από λοιπές δραστηριότητες προς συγγενείς	1.323	110	-	-
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη οικογενειών των προσώπων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	184	155	8	8
- Έσοδα από εκμίσθωση χώρων προς εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους	263	306	-	-
- Έσοδα από λοιπές δραστηριότητες προς θυγατρικές	-	-	1.041	-
	1.772	**573**	**12.213**	**6.868**
ii) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
- Αγορές οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών από θυγατρικές	-	-	521	535
- Έξοδα από μίσθωση χώρων από θυγατρικές	-	-	561	561
- Αναλογική μεταχρέωση κοινοχρήστων μισθωμένων χώρων από θυγατρικές	-	-	118	118
- Αγορές υπηρεσιών από εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	-	18	-	-
- Αγορές υπηρεσιών από εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους	95	82	46	40
	95	**100**	**1.246**	**1.254**
iii) Έσοδα από μερίσματα				
- Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	-	-	11.042	1.572
	-	**-**	**11.042**	**1.572**
iv) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης				
Διοικητικό Συμβούλιο:				
- Αμοιβές Δ.Σ. και λοιπές παροχές	1.166	1.246	1.166	1.246
Διευθυντικά Στελέχη:				
- Αμοιβές και λοιπές παροχές	3.182	3.836	1.111	1.246
	4.348	**5.082**	**2.277**	**2.492**
v) Έσοδα από τόκους δανείων				
- Έσοδα από τόκους δανείων προς θυγατρικές	-	-	18.118	7.450
- Έσοδα από τόκους δανείων προς συγγενείς	866	908	-	-
	866	**908**	**18.118**	**7.450**

Τα κατωτέρω υπόλοιπα αφορούν απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη αντίστοιχα:

Ποσά σε € χιλ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
i) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 10)				
- Θυγατρικές	-	-	7.054	7.723
- Συγγενείς	17.430	33.175	4.329	5.368
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	34	22	-	2
- Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους	434	366	-	-
	17.898	**33.563**	**11.383**	**13.093**
ii) Απαιτήσεις από μερίσματα συνδεδεμένων μερών (σημείωση 10)				
- Θυγατρικές	-	-	8.795	-
	-	**-**	**8.795**	**-**
iii) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 16)				
- Θυγατρικές	-	-	20.525	1.353
- Συγγενείς	67.268	71.464	-	-
- Εταιρίες των οποίων οι μέτοχοι είναι πρόσωπα ή/και μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, τα οποία ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία και τις θυγατρικές της	512	527	-	-
- Εταιρίες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους	19	13	9	12
	67.799	**72.004**	**20.534**	**1.365**

Σε ενοποιημένο επίπεδο, παρατηρείται μείωση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη σε σύγκριση με την 31.12.2025, η οποία οφείλεται κυρίως στην είσπραξη απαιτήσεων από τις συγγενείς εταιρίες ELLINIKON PARK TOWER S.A. και AURA RESIDENTIAL S.A.

Σε εταιρικό επίπεδο, η αύξηση των υποχρεώσεων προς συνδεδεμένα μέρη σε σύγκριση με την 31.12.2025, αποδίδεται στο οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρίας LAMDA SMART LIVING S.M.S.A, ποσού €18,0 εκατ.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη εξυπηρετούνται πλήρως και προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημείωση 10)				
Υπόλοιπο έναρξης	**30.255**	**27.028**	**711.071**	**232.596**
Δάνεια που δόθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου	**-**	3.219	-	487.070
Αποπληρωμή δανείου	-	-	(1.616)	-
Απομείωση δανείου και τόκων	-	-	(85)	(519)
Τόκος που χρεώθηκε	866	1.934	18.118	17.537
Τόκος που εισπράχθηκε	-	(1.926)	(18.196)	(25.613)
Υπόλοιπο λήξης	**31.121**	**30.255**	**709.292**	**711.071**

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., έχει χορηγήσει δάνειο προς την συγγενή εταιρία AURA RESIDENTIAL Α.Ε. συνολικού κεφαλαίου €30,2 εκατ. με ημερομηνία αποπληρωμής τον Δεκέμβριο 2034 και επιτόκιο αναφοράς ετήσιου Euribor πλέον περιθωρίου.

Σε επίπεδο Εταιρίας, τα δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν σε δάνεια κεφαλαίου πλέον τόκων συνολικού ύψους €719,2 εκατ., απομειωμένων κατά €9,9 εκατ., που έχει χορηγήσει η μητρική εταιρία στις θυγατρικές της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., HELLINIKON GLOBAL I S.A., ROBIES SERVICES LTD και LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO DOO.

Η Εταιρία παρέχει εταιρικές εγγυήσεις στα πλαίσια τραπεζικών δανειακών συμβάσεων θυγατρικών της.

ν) Δάνεια σε διευθυντικά στελέχη (σημείωση 10)	**ΟΜΙΛΟΣ**		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Υπόλοιπο έναρξης	**2.599**	**2.876**	**2.155**	**2.424**
Αποπληρωμές δανείων	(100)	(265)	(100)	(265)
Τροποποιήσεις	-	(102)	-	(79)
Χρηματοοικονομικό έσοδο που αναγνωρίστηκε	39	90	29	75
Υπόλοιπο λήξης	**2.538**	**2.599**	**2.084**	**2.155**

Επιπλέον των ανωτέρω συναλλαγών, στο πλαίσιο της εκμετάλλευσης του Ακινήτου στο Ελληνικό η θυγατρική ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων με συνδεδεμένα μέρη ως παρακάτω:

Ποσά σε € χιλ.	**ΟΜΙΛΟΣ**			
	Τίμημα συμβολαίων 01.01.2026 έως 30.06.2026	**Τίμημα συμβολαίων 01.01.2025 έως 31.12.2025**	**Εισπράξεις 01.01.2026 έως 30.06.2026**	**Εισπράξεις 01.01.2025 έως 31.12.2025**
-Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	-	3.769	1.539	10.277
-Μέτοχοι ή/και μέλη οικογενειών αυτών που ασκούν ουσιώδη επιρροή ή έλεγχο στην Εταιρία/Όμιλο	50	1.307	2.886	5.533
	50	**5.076**	**4.425**	**15.810**

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και τα έσοδα και οι αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

28. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Ο υπολογισμός των βασικών και απομειωμένων κερδών / (ζημιών) ανά μετοχή έχει ως εξής:

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (ΚΑΜ) υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο ως ίδιες μετοχές.

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΙΑ**	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	**(40.993)**	**127.937**	**873**	**(16.159)**
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία έναρξης περιόδου	170.930.169	174.560.646	170.930.169	174.560.646
Μείον: Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών από μεταβολές περιόδου	447.942	1.528.412	447.942	1.528.412
Συνολικός μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου	**170.482.227**	**173.032.234**	**170.482.227**	**173.032.234**
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	**(0,24)**	**0,74**	**0,01**	**(0,09)**

Τα απομειωμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) της περιόδου που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου προσαρμοσμένο για την επίδραση του μέσου όρου των δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών (Πρόγραμμα Stock Option) που εκκρεμούσαν κατά τη διάρκεια της περιόδου. Όσον αφορά τα προαναφερθέντα δικαιώματα, γίνεται υπολογισμός του αριθμού των μετοχών οι οποίες θα μπορούσαν να είχαν αποκτηθεί στην εύλογη αξία (οριζόμενη ως η μέση ετήσια χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας) με βάση την αξία των δικαιωμάτων συμμετοχής που σχετίζονται με τα υφιστάμενα προγράμματα δικαιωμάτων απόκτησης μετοχών (Πρόγραμμα Stock Option). Ο αριθμός των μετοχών που προκύπτει από τον παραπάνω υπολογισμό συγκρίνεται με τον αριθμό των μετοχών που θα μπορούσαν να είχαν εκδοθεί σε περίπτωση άσκησης των δικαιωμάτων. Η διαφορά που προκύπτει προστίθεται στον παρονομαστή ως έκδοση κοινών μετοχών χωρίς αντάλλαγμα. Τέλος, καμία αναπροσαρμογή δεν γίνεται στα κέρδη / (ζημιές) (αριθμητής).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2026 έως 30.06.2026	**01.01.2025 έως 30.06.2025**	**01.01.2026 έως 30.06.2026**	**01.01.2025 έως 30.06.2025**
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για βασικά ΚΑΜ)	170.482.227	173.032.234	170.482.227	173.032.234
Επίδραση από ενδεχόμενη άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης (μέσος σταθμικός αριθμός περιόδου)	-	-	-	-
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (για απομειωμένα ΚΑΜ)	**170.482.227**	**173.032.234**	**170.482.227**	**173.032.234**
Απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ΚΑΜ) (σε ευρώ)	**(0,24)**	**0,74**	**0,01**	**(0,09)**

29. Ίδιες μετοχές

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 24.06.2021-23.06.2023

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 23.06.2021, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 24.06.2021 έως 23.06.2023, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του στις 23.06.2021, αποφάσισε να προβεί η Εταιρία στην υλοποίηση της ως άνω απόφασης, κρίνοντας ότι αυτό εξυπηρετούσε τα συμφέροντα της.

Το εν λόγω πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στις 21.06.2023 και κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του η Εταιρία απέκτησε συνολικά 2.482.335 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 1,405% του μετοχικού της κεφαλαίου, με μέση τιμή κτήσης €6,63 ανά μετοχή, καταβάλλοντας συνολικά περίπου €16,4 εκατ.

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 21.06.2023-21.06.2025

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 21.06.2023, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 21.06.2023 έως 21.06.2025, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του στις 31.05.2023, αποφάσισε πως η Εταιρία δύναται να προβεί σε αγορές ιδίων μετοχών σύμφωνα με τους ανωτέρω όρους.

Το εν λόγω πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στις 21.06.2025 και κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του η Εταιρία απέκτησε συνολικά 7.184.942 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 4,07% του μετοχικού της κεφαλαίου, με μέση τιμή κτήσης €6,95 ανά μετοχή, καταβάλλοντας συνολικά περίπου €49,9 εκατ. Κατά το διάστημα αυτό διατέθηκαν σε στελέχη της Εταιρίας και θυγατρικών εταιριών του Ομίλου συνολικά 1.296.549 μετοχές ενώ στις 14.06.2024 η Εταιρία προχώρησε στην πώληση 3.534.734 ιδίων μετοχών, οι οποίες και αντιστοιχούν σε 2,0% του συνόλου των μετοχών της, στην εταιρία με την επωνυμία ZEPKO ENTERPRISES COMPANY LIMITED (η «ZEPKO»), συμφερόντων της οικογένειας του κ. Γεώργιου Προκοπίου. Η τιμή πώλησης ανήλθε σε €7,10 ανά μετοχή, ενώ το κόστος απόκτησης τους σε περίπου €6,683 ανά μετοχή. Το κέρδος της συναλλαγής, ήτοι ποσό €1.473 χιλ., καταχωρήθηκε απευθείας στα Κέρδη/(ζημιές) εις νέον της Εταιρίας και του Ομίλου. Η πώληση αυτή αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής συνεργασίας των δύο μερών, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη εκπαιδευτικού ιδρύματος με Διεθνές Πρόγραμμα Σπουδών και περαιτέρω αναπτύξεις για οικιστικούς και γραφειακούς χώρους εντός του έργου του Ελληνικού, συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 86.000 τ.μ.

Πρόγραμμα ιδίων μετοχών 26.06.2025-26.06.2027

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 26.06.2025, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών, δηλαδή από 26.06.2025 έως 26.06.2027, μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της, με ανώτατη τιμή αγοράς €14,00 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή αγοράς ίση με την ονομαστική αξία, ήτοι €0,30 ανά μετοχή και ανέθεσε στο Διοικητικό Συμβούλιο την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης, σε περιπτώσεις που αυτό θα κρίνει απαραίτητο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του στις 26.06.2025, αποφάσισε να προβεί η Εταιρία στην υλοποίηση της ως άνω απόφασης, κρίνοντας ότι αυτό εξυπηρετούσε τα συμφέροντα της.

Σύμφωνα με τα ως άνω, το σύνολο των ιδίων μετοχών που κατείχε η Εταιρία στις 30.06.2026 ανέρχεται σε 6.426.930 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 3,636% του συνολικού αριθμού των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας.

Στο πλαίσιο του προγράμματος Performance Shares Plan της Εταιρίας, που εγκρίθηκε από Ετήσια Τακτική γενική Συνέλευση στις 21.06.2023, συγκεκριμένος αριθμός εργαζομένων του Ομίλου επέλεξε να εξασκήσει το δικαίωμα του και να λάβει μέρος των πρόσθετων αμοιβών βάσει επίτευξης στόχων (bonus) μέσω της δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών της Εταιρίας. Συγκεκριμένα το Δεκέμβριο του 2025 εξασκήθηκαν δικαιώματα που αφορούσαν το bonus του έτους 2024 για 281.880 μετοχές με το μέσο κόστος κτήσης αυτών να ανέρχεται σε €7,12 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού κόστους κτήσης ποσού €2.007 χιλ.

	Αριθμός μετοχών	**Ίδιες μετοχές σε € χιλ.**
1 Ιανουαρίου 2025	**2.176.069**	**(15.907)**
Αγορά ιδίων μετοχών	3.912.357	(26.237)
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε εργαζομένους	(281.880)	2.007
Μεταφορά σε κέρδη εις νέον λόγω διάθεσης ιδίων μετοχών	-	6
31 Δεκεμβρίου 2025	**5.806.546**	**(40.131)**
1 Ιανουαρίου 2026	**5.806.546**	**(40.131)**
Αγορά ιδίων μετοχών	620.384	(4.124)
30 Ιουνίου 2026	**6.426.930**	**(44.255)**

Πρόγραμμα Restricted Stock Units 2023

Με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, που πραγματοποιήθηκε στις 21 Ιουνίου 2023, εγκρίθηκε η θέσπιση και εφαρμογή Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (Restricted Stock Units – RSUs) και αφορά τη διάθεση και τη δυνατότητα απόκτησης δωρεάν μετοχών της Εταιρίας από το προσωπικό της Εταιρίας καθώς και το προσωπικό των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 32 του Νόμου 4308/2014 (εφεξής το Πρόγραμμα RSUs). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα RSUs επιτρέπεται να διατεθούν δωρεάν κοινές, ονομαστικές, μετοχές οι οποίες έχουν ήδη αποκτηθεί ή θα αποκτηθούν από την Εταιρία, κατ' εφαρμογή των σχετικών αποφάσεων των γενικών συνελεύσεων των μετόχων περί αγοράς ιδίων μετοχών (εφεξής οι «Μετοχές»), ο αριθμός των οποίων δεν θα ξεπερνά τις 8.250.000 Μετοχές, που συνολικά αντιστοιχούν κατά την ημερομηνία έγκρισης της θέσπισης του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση, ήτοι κατά την 21.06.2023, σε ποσοστό περίπου 4,7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Το Πρόγραμμα RSUs απαρτίζεται από το δικαίωμα απόκτησης μετοχών στην τιμή αναφοράς €5,95 κατά το Award Date (07.04.2023). Με την παρέλευση τριετίας από το Award Date ο δικαιούχος θα μπορεί να αποκτήσει δωρεάν μετοχές με αναφορά στο 50% του θεωρητικού αριθμού μετοχών που του απονεμήθηκε στο Award Date στην τιμή €5,95 (τιμή αναφοράς), ενώ το υπόλοιπο 50% αφορά στην παρέλευση του επόμενου έτους από την τριετία από το Award Date και μέχρι το Expiration Date (07.04.2029). Η Τιμή Αναφοράς είναι σταθερή καθ' όλη τη διάρκεια του Προγράμματος. Απαραίτητη προϋπόθεση για κάθε δικαιούχο είναι η διατήρηση σε ισχύ τις εργασιακής σχέσης/σχέσης παροχής υπηρεσιών κατά τις ημερομηνίες άσκησης/ωρίμανσης. Ικανοί προς συμμετοχή στο Πρόγραμμα είναι Στελέχη Α και Β της Διοίκησης, καθώς και επιπλέον δέκα (10) Στελέχη κατόπιν ad hoc έγκρισης του Διευθύνοντος Συμβούλου, μετά από διαβούλευση με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής οι «Δικαιούχοι» ή οι «Συμμετέχοντες») που απασχολούνται στην ίδια την Εταιρία ή στον Όμιλο.

Η κατανομή των μετοχών που δύναται να διανεμηθούν ανά κατηγορία Δικαιούχων σε ποσοστά επί του συνόλου και κατά μέγιστο ποσοστό ανά κατηγορία είναι η εξής:

- μέχρι 50% σε Δικαιούχους που ήδη έχουν προσληφθεί στον Όμιλο μέχρι την 31.12.2022,
- μέχρι 20% σε Δικαιούχους που προσελήφθησαν στον Όμιλο μετά την 01.01.2023,
- μέχρι 30% σε Δικαιούχους που δύναται να καθορίσει ο Διευθύνων Σύμβουλος εντός ενός (1) έτους από το Award Date κατόπιν διαβούλευσης με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος θα είναι αρμόδιος για την επιλογή όλων των Δικαιούχων / Συμμετεχόντων, καθορίζοντας ταυτόχρονα τον αριθμό των Θεωρητικών Μετοχών που θα χορηγηθεί σε κάθε Δικαιούχο, με βασικό κριτήριο τη συμβολή του εκάστοτε Δικαιούχου στο έργο και την απόδοση της Εταιρίας και του Ομίλου, σε συνδυασμό με το λειτουργικό επίπεδο ευθύνης του, καθώς και για την οριστικοποίηση της ως άνω κατά μέγιστο κατανομής.

Μετά την παρέλευση της 07.04.2026, ο Δικαιούχος θα δύναται να αποκτήσει δωρεάν μετοχές της Εταιρίας με αναφορά έως το 50% των Θεωρητικών Μετοχών.

Το υπόλοιπο ποσοστό του Θεωρητικού Αριθμού Μετοχών, για το οποίο δεν άσκησαν το δικαίωμα την περίοδο μέχρι τις 07.04.2027 και το οποίο μπορεί να φτάνει έως και το 100% των Θεωρητικών Μετοχών, θα αφορά στο διάστημα μετά την 07.04.2027 και μέχρι το Expiration Date, όπως κάθε ένα από αυτά ορίζονται στο Πρόγραμμα RSUs.

Σημειώνεται ότι με την παρέλευση του Expiration Date δε γεννώνται δικαιώματα ή υποχρεώσεις από το παρόν Πρόγραμμα και θα πραγματοποιούνται μόνο διαδικαστικές πράξεις για την παράδοση των Μετοχών στους Δικαιούχους που έχουν ασκήσει το δικαίωμα να λάβουν Μετοχές από το Πρόγραμμα RSUs.

Προσδιορισμός Τελικού Αριθμού Μετοχών που δύναται να αποκτήσει Δικαιούχος

Στην περίπτωση που η τιμή της μετοχής Εταιρίας δεν έχει ξεπεράσει την Τιμή Αναφοράς κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος να λάβουν Μετοχές, τότε ουδεμία μετοχή της Εταιρίας θα δύναται να λάβει από την Εταιρία ο δικαιούχος.

Αν η τιμή της μετοχής της Εταιρίας κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος να λάβουν Μετοχές είναι ανώτερη της Τιμής Αναφοράς, τότε ο Δικαιούχος θα δικαιούται να λάβει από την Εταιρία (εφόσον ασκήσει το σχετικό δικαίωμα) πραγματικό αριθμό μετοχών που θα ισούται με το πηλίκο της διαίρεσης:

του γινομένου του υπολοίπου από την αφαίρεση της τιμής αναφοράς (5,95) από την τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής κατά την ημερομηνία άσκησης ΕΠΙ του θεωρητικού αριθμού μετοχών για τις οποίες ο δικαιούχος έχει δικαίωμα να απαιτήσει να του αποδοθούν) (ΔΙΑ) της τιμής διαπραγμάτευσης ανά μετοχή την ημερομηνία άσκησης.

Ανώτατο όριο της τιμής διαπραγμάτευσης ανά μετοχή την ημερομηνία άσκησης για τους σκοπούς του ως άνω υπολογισμού είναι τα €27,00.

Επαύξηση Τελικού Αριθμού Μετοχών

Αν η μέση σταθμισμένη τιμή της μετοχής της Εταιρίας για την περίοδο των δύο προηγούμενων μηνών από την έναρξη της περιόδου άσκησης του δικαιώματος να λάβουν Μετοχές και της διαδικασίας υλοποίησης παράδοσης, όπως αυτές θα καθορίζονται στις Βεβαιώσεις Συμμετοχής στο Πρόγραμμα RSUs, είναι ίση ή ανώτερη των €11,00 τότε ο θεωρητικός αριθμός μετοχών που είχε απονεμηθεί στο δικαιούχο, και ο δικαιούχος δύναται να ασκήσει ως ανωτέρω, αυξάνεται κατά 15%. Αν η ως άνω τιμή στην ίδια περίοδο και έκτοτε ανέλθει στα €14,00, τότε η αύξηση θα είναι ίση με 50%. Σε κάθε περίπτωση, ο αριθμός των επιπλέον μετοχών δεν δύναται να ξεπεράσει το 50% του αρχικού αριθμού Θεωρητικών Μετοχών.

Σκοπός του Προγράμματος είναι να παρασχεθούν κίνητρα με στόχο την προσέλκυση ικανών στελεχών, στην συνεχώς αυξανόμενα ανταγωνιστική αγορά αλλά και στην επιβράβευση του προσωπικού της Εταιρίας και του Ομίλου για τη συμβολή της στην επίτευξη των στόχων, την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης της προκειμένου να επιτευχθεί υψηλός βαθμός μακροχρόνιας διατήρησης της εργασιακής σχέσης με τρόπο που παράλληλα θα λαμβάνει υπόψη του την αποτροπή αύξησης του κόστους για την Εταιρία.

Λεπτομερής αναφορά επί του Προγράμματος RSUs γίνεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας www.lamdadev.com.

Τον Νοέμβριο 2023 διατέθηκαν στους δικαιούχους δικαιώματα που αντιστοιχούν σε 4.151.000 Θεωρητικές Μετοχές («Θεωρητικές Μετοχές 2023»), ενώ εντός του 2024 ακυρώθηκαν 248.000 Θεωρητικές Μετοχές 2023 λόγω αποχώρησης δικαιούχων από τον Όμιλο πριν των ημερομηνιών άσκησης/ωρίμανσης. Επίσης, τον Δεκέμβριο 2024 διατέθηκαν στους δικαιούχους επιπλέον δικαιώματα που αντιστοιχούν σε 1.594.000 Θεωρητικές Μετοχές («Θεωρητικές Μετοχές 2024»), συμπεριλαμβανομένων των 248.000 Θεωρητικών Μετοχών 2023 που ακυρώθηκαν εντός του 2024 (επαναδιάθεση), ενώ εντός του 2025 ακυρώθηκαν 334.500 Θεωρητικές Μετοχές 2023 και 160.000 Θεωρητικές Μετοχές 2024, και εντός του Α' εξαμήνου 2026 ακυρώθηκαν 50.000 Θεωρητικές Μετοχές 2023 λόγω αποχώρησης δικαιούχων από τον Όμιλο πριν των ημερομηνιών άσκησης/ωρίμανσης. Από τα ανωτέρω τα ενεργά δικαιώματα την 30.06.2026 αντιστοιχούν σε 3.518.500 Θεωρητικές Μετοχές 2023 και 1.434.000 Θεωρητικές Μετοχές 2024. Τον Ιούλιο 2026 δικαιούχοι εξάσκησαν δικαιώματα 284.235 Θεωρητικών Μετοχών 2023 και βάσει των όρων του Προγράμματος RSUs απέκτησαν 24.635 δωρεάν ίδιες μετοχές της Εταιρίας συνολικού κόστους κτήσης €184 χιλ. Η εκτιμώμενη τιμή αποτίμησης της εύλογης αξίας των Θεωρητικών Μετοχών 2023 που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2023 ήταν €3,54 ανά θεωρητική μετοχή, ενώ η οριστική εκτιμώμενη τιμή αποτίμησης της εύλογης αξίας των Θεωρητικών Μετοχών 2024 που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2024 ήταν €1,83 ανά θεωρητική μετοχή.

Η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία χορήγησης καθορίζεται ανεξάρτητα, με τη χρήση του μοντέλου: "Binomial options pricing model" που περιλαμβάνει Monte Carlo simulation λαμβάνοντας υπόψη την τιμή άσκησης, τη διάρκεια του δικαιώματος, τον αντίκτυπο της απομείωσης κερδών ανά μετοχή (όπου είναι σημαντικό), την ημερομηνία αγοράς της μετοχής και την αναμενόμενη μεταβλητότητα των τιμών της μετοχής, την αναμενόμενη απόδοση των μερισμάτων, το επιτόκιο χωρίς κίνδυνο για τη διάρκεια του δικαιώματος και τις αντιστοιχίες και τις διακυμάνσεις των εταιριών του Ομίλου.

Οι παραδοχές του μοντέλου αποτίμησης περιλαμβάνουν:

Ι) Θεωρητικές Μετοχές 2023

α) τιμή άσκησης: €5,95

β) ημερομηνία παραχώρησης: 23 Νοεμβρίου 2023

γ) ημερομηνία λήξης: 7 Απριλίου 2029

δ) τιμή μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης: € 6,68

ε) αναμενόμενη μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών της Εταιρίας: 30,0%-34,0%

στ) αναμενόμενη απόδοση μερίσματος: 0%

ζ) επιτόκιο χωρίς κίνδυνο: 2,99%.

ΙΙ) Θεωρητικές Μετοχές 2024

α) τιμή άσκησης: €5,95

β) ημερομηνία παραχώρησης: 26 Ιουνίου 2025[1]

γ) ημερομηνία λήξης: 7 Απριλίου 2029

δ) τιμή μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης: € 6,31

ε) αναμενόμενη μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών της Εταιρίας: 22,0%-28,0%

στ) αναμενόμενη απόδοση μερίσματος: 0%

ζ) επιτόκιο χωρίς κίνδυνο: 3,6%.

[1] Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 διατέθηκαν στους δικαιούχους τα δικαιώματα που αφορούν στις Θεωρητικές Μετοχές 2024, τα οποία συμπεριλαμβάνουν συγκεκριμένους στόχους (KPIs - non-market performance conditions) που πρέπει να επιτύχουν οι δικαιούχοι. Η προσθήκη των ανωτέρω KPIs στο Πρόγραμμα RSUs τέθηκε υπό την έγκριση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης της Εταιρίας στις 26 Ιουνίου 2025. Η Εταιρία αποτίμησε προσωρινά την εύλογη αξία των Θεωρητικών Μετοχών 2024 (€2,90 ανά θεωρητική μετοχή) στις 20 Δεκεμβρίου 2024 και αναγνώρισε το σχετικό αναλογούν κόστος (€76 χιλ.) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων 2024. Η οριστική αποτίμηση διενεργήθηκε στην τελική ημερομηνία παραχώρησης (26 Ιουνίου 2025) μετά τη σχετική έγκριση από την γενική συνέλευση της Εταιρίας (€1,83 ανά θεωρητική μετοχή).

Η αναμενόμενη μεταβλητότητα των τιμών βασίζεται στην ιστορική μεταβλητότητα (βάσει της εναπομένουσας διάρκειας ζωής των δικαιωμάτων), προσαρμοσμένη για τυχόν αναμενόμενες μελλοντικές μεταβολές, λόγω διαθέσιμων στο κοινό πληροφοριών.

Η συνολική εύλογη αξία των διατεθέντων ενεργών δικαιωμάτων, που αποτιμήθηκε με το "Binomial options pricing model", ανήλθε την 30.06.2026 σε €15,1 εκατ. (31.12.2025: €15,3 εκατ.), εκ των οποίων ποσό ύψους €2.185 χιλ. καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Α' εξαμήνου 2026 (χρήση 2025: €4.508 χιλ.).

30. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2026 ανερχόταν σε 804 άτομα (31.12.2025: 786 άτομα) και της Εταιρίας σε 132 άτομα (31.12.2025: 130 άτομα).

Ο μέσος όρος απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο 2026 ανήλθε σε 796 άτομα, ενώ κατά την αντίστοιχη περυσινή περίοδο ανερχόταν σε 780 άτομα.

31. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 21 Ιουλίου 2026 σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος του από 06 Ιουλίου 2020 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (το ΚΟΔ) και σε συνέχεια της από 11.06.2026 ανακοίνωσης της Εταιρίας σχετικά με την άσκηση δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (σημείωση 14) του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, καταβλήθηκαν:

(i) Το μικτό ποσό των οφειλόμενων τόκων για τη 12η Περίοδο Εκτοκισμού 5.470.222,22 ευρώ για το σύνολο των Ομολογιών που τελούσαν υπό διαπραγμάτευση στην οργανωμένη αγορά του Euronext Athens, και

(ii) το σύνολο της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών 320.000.000 ευρώ, ήτοι ποσό 1.000 ευρώ ανά εξοφλούμενη Ομολογία.

Ως τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης στη ρυθμιζόμενη αγορά Euronext Athens των Ομολογιών του ΚΟΔ ορίστηκε η Πέμπτη 16 Ιουλίου 2026.

Στις 30 Ιουλίου 2026 η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. υπέγραψε οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας για την πώληση δύο (2) οικοπέδων στην Περιοχή προς Πολεοδόμηση «Α-Π2» εντός του έργου στο Ελληνικό, συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης οικοδομήσιμης επιφάνειας 15,7 χιλ. τ.μ. Ειδικότερα, το οικόπεδο Α-Π2.17, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 9.937 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρία TenPlatinum Properties Μ.Α.Ε., ενώ το οικόπεδο Α-Π2.18, μέγιστης επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας 5.736 τ.μ., πωλήθηκε στην εταιρία TENELITE PROPERTIES Μ.Α.Ε. (πρώην NELLENCO S.M.S.A.), αμφότερες θυγατρικές εταιρίες της Ten Brinke Hellas, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει και η INTRACOM HOLDINGS. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε περίπου €41,5 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο τίμημα €2.650 ανά τ.μ. οικοδομήσιμης επιφάνειας. Ο Όμιλος αναμένεται να αναγνωρίσει λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €31 εκατ. (περιλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής).

Μαρούσι, 16 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ Α.Δ.Τ. Α00107213	**ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ** Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ** Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453

IV. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Εκθέσεις Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) για την περίοδο 18.11.2025 μέχρι την 30.06.2026 ποσού Ευρώ 500.000.000

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.1 και 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και τις υπ' αριθμόν 8/754/14.4.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της 06.11.2025, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της 06.11.2025 της Lamda Development S.A. («Εταιρία») για τη δημόσια προσφορά με καταβολή μετρητών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών έως 500.000 κοινών ανωνύμων ομολογιών της, συνολικού ποσού 500.000.000 ευρώ. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων, η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής «ΚΟΔ») καλύφθηκε πλήρως.

Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών ορίστηκε σε 1.000 ευρώ εκάστη, ήτοι 100% της ονομαστικής αξίας της. Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω δανείου είναι τα εξής: (α) Η απόδοση των ομολογιών είναι 3,80% και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου, (β) Ο εκτοκισμός είναι εξαμηνιαίος, και (γ) Η διάρκεια του δανείου είναι επτά (7) έτη και η αποπληρωμή του, θα υλοποιηθεί στο τέλος της περιόδου των επτά (7) ετών. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς την 14.11.2025, και σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία κατανομής που παρήχθησαν με τη χρήση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (Η.ΒΙ.Π.) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν συνολικά 500.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρίας με ονομαστική αξία 1.000 ευρώ εκάστη και αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους 500.000.000 ευρώ.

Η κατανομή των εκδοθεισών ομολογιών ήταν η εξής: 440.000 Ομολογίες (88%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και 60.000 Ομολογίες (12%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 18.11.2025, βάσει της σχετικής πιστοποίησης από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Περαιτέρω, οι εκδοθείσες πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη αγορά τίτλων σταθερού εισοδήματος του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 05.11.2025 έγκριση εισαγωγής της Επιτροπής Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν των ανωτέρω, γνωστοποιήθηκε ότι το ποσό 487,1 εκατ. ευρώ, ήτοι ποσό 500,0 εκατ. ευρώ, που αντλήθηκε τοις μετρητοίς από την κάλυψη του ΚΟΔ από κατόχους δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μείον €12,9 εκατ. ευρώ που αφορά σε έξοδα έκδοσης όπως έχουν ενσωματωθεί και στην ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου της 06.11.2025 της Εταιρίας, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2026 ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 500.000.000						
(Ποσά σε χιλιάδες €)						
Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 4.1.2 "Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	**ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ**	**Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 18.11.2025 έως και 31.12.2025**	**Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 31.12.2025**	**Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2026 έως και 30.06.2026**	**Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 30.06.2026**	**ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ κατά την 30.06.2026**
Επενδύσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (επιμέρους τμήματα των οποίων ενδέχεται να έχουν εμπορική χρήση, όπως αναφέρεται στην ενότητα 3.4.1 «Κυριότερες Δραστηριότητες» του από 06.11.2025 Ενημερωτικού Δελτίου), έως το 2030, ήτοι, στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανόμενου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης).	487.070	43.307	43.307	142.594	185.901	301.169
Δαπάνες έκδοσης	12.930	12.930	12.930		12.930	0
Σύνολο	**500.000**	**56.237**	**56.237**	**142.594**	**198.831**	**301.169**

Σημειώσεις:

Η Εταιρία μετέφερε στις 19.11.2025 το καθαρό ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων μέσω ομολογιακού δανείου επταετούς διάρκειας ποσού €487.070 χιλ. στην κατά 100% θυγατρική της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., και θα διατεθεί σε επενδύσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. που αφορούν την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (επιμέρους τμήματα των οποίων ενδέχεται να έχουν εμπορική χρήση, όπως αναφέρεται στην ενότητα 3.4.1 «Κυριότερες Δραστηριότητες» του από 06.11.2025 Ενημερωτικού Δελτίου), έως το 2030, ήτοι, στη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβανόμενου του συνολικού κατασκευαστικού ΦΠΑ των εν λόγω έργων, οικιστικής ή εμπορικής χρήσης). Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης των παραπάνω ενδεικτικών οικιστικών αναπτύξεων, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, εντός του Έργου αξιοποίησης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά σύμφωνα με τους εκάστοτε επιχειρηματικούς σχεδιασμούς του Ομίλου Lamda Development. Αναλυτικές πληροφορίες περιλαμβάνονται ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του από 06.11.2025 Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. διέθεσε για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο, τα εξής ποσά:

Α) Για την περίοδο από 19.11.2025 έως 31.12.2025, ποσό €43.307 χιλ.

Β) Για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026 ποσό €142.594 χιλ.

Τα κεφάλαια που παρέμεναν αδιάθετα κατά την 30.06.2026 ποσού €301.169 χιλ. ήταν κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο.

Μαρούσι, 16 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ	**ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ**	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**
Α.Δ.Τ. Α00107213	Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661	Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) για την περίοδο 09.06.2026 μέχρι την 30.06.2026 ποσού Ευρώ 350.000.000

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.1 και 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και τις υπ' αριθμόν 8/754/14.4.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της 26.05.2026, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της 26.05.2026 της Lamda Development S.A. («Εταιρία») για τη δημόσια προσφορά με καταβολή μετρητών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών έως 350.000 κοινών ανωνύμων ομολογιών της, συνολικού ποσού 350.000.000 ευρώ. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων, η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής «ΚΟΔ») καλύφθηκε πλήρως.

Η τιμή διάθεσης των Ομολογιών ορίστηκε σε 1.000 ευρώ εκάστη, ήτοι 100% της ονομαστικής αξίας της. Τα χαρακτηριστικά του εν λόγω δανείου είναι τα εξής: (α) Η απόδοση των ομολογιών είναι 4,20% και είναι σταθερή για όλη τη διάρκεια του δανείου, (β) Ο εκτοκισμός είναι εξαμηνιαίος, και (γ) Η διάρκεια του δανείου είναι επτά (7) έτη και η αποπληρωμή του, θα υλοποιηθεί στο τέλος της περιόδου των επτά (7) ετών. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς την 05.06.2026, και σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία κατανομής που παρήχθησαν με τη χρήση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (Η.ΒΙ.Π.) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν συνολικά 350.000 άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες της Εταιρίας με ονομαστική αξία 1.000 ευρώ εκάστη και αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους 350.000.000 ευρώ.

Η κατανομή των εκδοθεισών ομολογιών ήταν η εξής: 316.000 Ομολογίες (90,29%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και 34.000 Ομολογίες (9,71%) επί του συνόλου των εκδοθεισών Ομολογιών κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 09.06.2026, βάσει της σχετικής πιστοποίησης από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Περαιτέρω, οι εκδοθείσες τριακόσιες πενήντα χιλιάδες (350.000) άυλες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του χρηματιστηρίου Euronext Athens με την από 25.05.2026 έγκριση εισαγωγής της Επιτροπής Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του χρηματιστηρίου Euronext Athens.

Κατόπιν των ανωτέρω, γνωστοποιείται ότι το ποσό 339,9 εκατ. ευρώ, ήτοι ποσό 350,0 εκατ. ευρώ, που αντλήθηκε τοις μετρητοίς από την κάλυψη του ΚΟΔ από κατόχους δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μείον €10,1 εκατ. ευρώ που αφορά στα οριστικά έξοδα έκδοσης όπως έχουν περιγραφεί και στην ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου της 26.05.2026 της Εταιρίας, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2026 ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 350.000.000					
(Ποσά σε χιλιάδες €)					
Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων Βάσει Σκοπών Ενημερωτικού Δελτίου (ενότητα 9.1 "Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	**ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ**	**Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 09.06.2026 έως και 30.06.2026**	**Συνολικό Διατεθέν κεφάλαιο έως και 30.06.2026**	**ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ κατά την 30.06.2026**	**Σημειώσεις**
Πλήρης πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2020 (κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €320.000.000, που η Εταιρία εξέδωσε στις 21.07.2020), μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον όρο 9.3 του ΚΟΔ 2020, την 21.07.2026.	320.000		0	320.000	1
Κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών της Εταιρίας ή/και εταιρειών του Ομίλου Lamda Development, στις οποίες θα κατευθυνθούν μέσω αύξησης κεφαλαίου ή/και δανεισμού, σε κεφάλαιο κίνησης, τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανειακών υποχρεώσεων.	19.901	3.219	3.219	16.682	2
Δαπάνες έκδοσης	10.099	6.169	6.169	3.931	3
Σύνολο	**350.000**	**9.388**	**9.388**	**340.612**	

Σημειώσεις:

1. Η Εταιρία στις 21.07.2026 πραγματοποίησε πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2020 (κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €320.000.000, που η Εταιρία εξέδωσε στις 21.07.2020), μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον όρο 9.3 του ΚΟΔ 2020. Την 30.06.2026 το ανωτέρω ποσό των €320 εκατ. ήταν κατατεθειμένο σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό όψεως της Εταιρίας υπέρ των ομολογιούχων του ΚΟΔ 2020.

2. Η Εταιρία για την περίοδο από 09.06.2026 έως 30.06.2026 διέθεσε ποσό €3.219 χιλ. για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών της σε κεφάλαιο κίνησης, τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο.

3. Η Εταιρία για την περίοδο από 09.06.2026 έως 30.06.2026 διέθεσε ποσό €6.196 χιλ. για τις δαπάνες έκδοσης του ΚΟΔ, ενώ το υπολειπόμενο ποσό των €3.931 χιλ. αναμένεται να διατεθεί εντός του Γ' τριμήνου 2026.

Τα κεφάλαια που παρέμεναν αδιάθετα κατά την 30.06.2026 ποσού €340.612 χιλ. ήταν κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρίας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο.

Μαρούσι, 16 Σεπτεμβρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΣΤΕΦΑΝΟΣ Α. ΚΟΤΣΩΛΗΣ	**ΟΔΥΣΣΕΥΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ**	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**
Α.Δ.Τ.Α00107213	Α.Δ.Τ. ΑΒ 510661	Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453

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

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Shape the future with confidence

V. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

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

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα 16 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107