

PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2024**

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	12
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	15
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	16
2.3 Ενοποίηση	16
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	17
2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	17
2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
2.8 Δανειακές υποχρεώσεις	17
2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	18
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	18
2.11 Κόστος δανεισμού	18
2.12 Φόρος	18
2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	19
2.14 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	19
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	20
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	21
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	21
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	21
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	23
5.1 Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	23
5.2 Συμμετοχές σε θυγατρικές	23
5.3 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	23
5.4 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	24
5.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	24
5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	24
5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο	24
5.8 Αποτελέσματα εις νέο	25
5.9 Δανειακές υποχρεώσεις	25
5.10 Προμηθευτές	25
5.11 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος	26
5.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26
5.13 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	26
5.14 Άλλα έσοδα	27
5.15 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	27
5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	27
5.17 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	28
5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα	28

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 - 31.12.2024

προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της «PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» εφεξής η «Εταιρεία», τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1^η Ιανουαρίου 2024 έως 31^η Δεκεμβρίου 2024 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

Η Εταιρεία, είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 171531001000 έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική κατά 80% της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» εφεξής «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή «Premia Properties» ή «Μητρική Εταιρεία».

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εξέλιξη των εργασιών

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η Εταιρεία δεν κατέχει κάποιο ακίνητο στο χαρτοφυλάκιο της. Ωστόσο τον Νοέμβριο του 2023 προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων, για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 26,8 εκ. για τα οποία έχει δοθεί προκαταβολή αξίας € 1,4 εκ η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025.

Κύκλος εργασιών

Η Εταιρεία δεν έχει έσοδα από μισθώματα τόσο κατά τη χρήση 2024 όσο και κατά την χρήση 2023.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία για την χρήση 2024 παρουσίασε λειτουργικές ζημιές προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 99,5 χιλ. έναντι ζημιών € 1,1 χιλ. την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση € 98,4 χιλ. η οποία οφείλεται σε έξοδα που πραγματοποιούνται για την αγορά ακινήτων.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας κατά την χρήση 2024 ανήλθαν σε € 215 χιλ. έναντι € 9,7 χιλ. την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση € 205,3 χιλ. η οποία προήρθε από δάνεια που έλαβε η Εταιρεία για την ίδρυση θυγατρικών εταιρειών ή κοινοπραξιών.

Ζημιές μετά από φόρους

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 248,8 χιλ. έναντι € 12,9 χιλ. την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση € 235,9 χιλ. κυρίως λόγω των αυξημένων χρηματοοικονομικών εξόδων από δάνεια που έλαβε η Εταιρεία για την ίδρυση θυγατρικών εταιρειών ή κοινοπραξιών.

Φόρος

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της μητρικής εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδειας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, την 24^η Μαΐου 2022, η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Ο φόρος επί των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών την 31.12.2024 ανήλθε σε € 13,2 χιλ. έναντι € 2,1 χιλ. την 31.12.2023.

Σημαντικά γεγονότα

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 09.02.2024 και 01.04.2024 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 2 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα, διάρκειας 5 ετών, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,62 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα από την μητρική εταιρεία Premia Properties για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 09.02.2024 η θυγατρική εταιρεία PANFIN MONOΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των €10 εκ. και διάρκειας 7 ετών, για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 3,14 εκ. από την Εταιρεία για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της, από το οποίο ποσό € 2,77 εκ. αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Κατά την 31.12.2024, οι απαιτήσεις της Εταιρείας αναφορικά με το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο παρείχε στην θυγατρικής της, είναι ποσού € 0,45 εκ.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE A.E. στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Την 15.03.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση 2 εμπορικών ακινήτων, έναντι τιμήματος € 1.545 χιλ., στα πλαίσια των προσυμφώνων που είχαν συναφθεί, από τη θυγατρική εταιρεία PANFIN MONOΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Την 16.04.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου, έναντι τιμήματος € 775 χιλ., στα πλαίσια των προσυμφώνων που είχαν συναφθεί, από τη θυγατρική εταιρεία PANFIN MONOΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO A.E., στην οποία η Εταιρεία, εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ. και στη συνέχεια καταβάλλοντας το ποσό των € 2,7 εκ. η συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε σε ποσοστό 40%. Η εταιρεία RENTI TO GO A.E. απέκτησε την 3.12.2024 το 100% συμμετοχή της στην εταιρεία TRIVILLAGE A.E. η οποία έχει στην κατοχή της το ακίνητο VILLAGE CINEMAS AND MORE.

Την 21.11.2024 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 1,7 εκ., διάρκειας 10 ετών, το οποίο καλύφθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AB, λήξης 21.11.2034, με σκοπό την χρηματοδότηση της συμμετοχής της Εταιρείας στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RENTI TO GO A.E.

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Προοπτικές

Κύριος στόχος της Εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των υπό εκτέλεση επενδύσεων της. Η Εταιρεία, που αποτελεί μέλος του Ομίλου της «PREMIA A.E.E.A.Π.», έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα τα οποία αναμένεται να προσθέσει στο χαρτοφυλάκιο της.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος που συνδέεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

α) Κίνδυνος που συνδέεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο που σχετίζεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων, για τα οποία έχει καταβάλει προκαταβολή. Η μη απόκτηση των εν λόγω ακινήτων, θέτει την Εταιρεία στον κίνδυνο να μη μπορεί να εκπληρώσει τον καταστατικό σκοπό της αναφορικά με την εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων, μέσω μίσθωσης ή μεταγενέστερης πώλησής τους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτά χρονικά διαστήματα την εξέλιξη της εν λόγω συναλλαγής και παραμένει προσηλωμένη στο να προβεί στις κατάλληλες ενέργειες προς την ολοκλήρωσή της.

β) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι στιγμής, διέπονται από σταθερό επιτόκιο.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισης τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας	31/12/2024	31/12/2023
Ποσά σε €		
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	1.870.967	189.899
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	181.365	15.246
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	10,32	12,46

Οι στόχοι της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητα της, να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου. Προς τούτο, στόχος της Εταιρείας είναι η συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της μέσω της εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της, και της αποτελεσματικής διαχείρισης των πιστώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή στήριξης από την μητρική εταιρεία Premia Properties, η οποία θα παράσχει όποτε κριθεί απαραίτητο, επαρκή κεφάλαια για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την έγκριση των παρούσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

δ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας, η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.9)	6.565.390	1.509.583
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 5.6)	1.683.451	172.010
Καθαρός Δανεισμός (α)	4.881.939	1.337.573
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(161.696)	87.090
Συνολικά κεφάλαια (β)	4.720.243	1.424.663
Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)	103,43%	93,89%

Την 31.12.2024 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναλογιζόμενη την πορεία της χρήσης του 2024, εκτιμά ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητά της. Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας εμφανίζεται θετικό την 31.12.2024 κατά € 1.689.602 (31.12.2023: € 174.653). Ως εκ τούτου η Εταιρεία μπορεί να διακανονίσει ταμειακά τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία έχει λάβει δέσμευση από την μητρική εταιρεία για οικονομική ενίσχυση για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης των παρούσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Στα πλαίσια της επικείμενης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η Εταιρεία θα προχωρήσει στην εξέταση των μέτρων που μπορούν να ληφθούν, για την αντιμετώπιση του θέματος των Ιδίων Κεφαλαίων και να εναρμονισθεί η Εταιρεία με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για τη λειτουργική και οικονομική της απόδοση. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της. Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την

απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι πάντως χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV»), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών). Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

	31/12/2024	31/12/2023
Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)	(161.696)	87.090
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	100.000	100.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	(1,62)	0,87

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

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

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα που θα αποκτήσει η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες ώστε να συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και να μην υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι θα δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτήν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία πρόκειται να ενταχθούν στο χαρτοφυλάκιο της.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανό μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές ούτε έχει ληφθεί οποιαδήποτε απόφαση από αρμόδιο όργανο σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών εκ μέρους τους, τόσο κατά την χρήση 2024 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2023.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διέθετε υποκαταστήματα τόσο κατά την χρήση 2024 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2023.

Μερισματική πολιτική

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

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

Λόγω ζημιών προηγούμενων χρήσεων δεν υπάρχει δυνατότητα διανομής κερδών.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 5.16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης.

Την 05.02.2025, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 3 εκ., διάρκειας 5 ετών, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,42 εκ. από την μητρική εταιρεία Premia Properties για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 25.02.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι τιμήματος € 2,72 εκ.

Την 30.04.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικιστικού ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 0,32 εκ.

Την 22.05.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση του ανωτέρω ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 1,06 εκ. Το κέρδος από την ανωτέρω πώληση ανήλθε σε € 0,74 εκ.

Την 23.06.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση ομολογιακού δανείου που είχε ληφθεί από την VIA FUTURA AB ύψους € 1,75 εκ.

Την 28.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικιστικού ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, έναντι τιμήματος € 0,18 εκ.

Την 31.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ενός οικιστικού ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, έναντι τιμήματος € 0,20 εκ.

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

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2024.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διαχείρισης
Αθήνα, 5 Αυγούστου 2025



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο,



**Shape the future
with confidence**

μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις α', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Επιστούμε την προσοχή σας στις Σημειώσεις 2.2 και 4 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί κατώτερο του (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 119 παρ.4 του Ν. 4548/2018. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει θέσει το εν λόγω θέμα προς συζήτηση και απόφαση στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για υιοθέτηση μέτρων βάσει της κείμενης νομοθεσίας.

Αθήνα, 05 Αυγούστου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2024	31/12/2023
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.1	1.422.093	1.412.438
Συμμετοχές σε θυγατρικές	5.2	125.000	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	5.3	2.800.000	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.4	367.000	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		4.714.093	1.412.438
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	187.516	17.890
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	1.683.451	172.010
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		1.870.967	189.899
Σύνολο ενεργητικού		6.585.060	1.602.337
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.7	100.000	100.000
Αποτελέσματα εις νέον	5.8	(261.696)	(12.910)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(161.696)	87.090
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	5.9	6.565.390	1.500.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.565.390	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	5.10	172.313	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.11	9.052	2.113
Δανειακές υποχρεώσεις	5.9	-	9.583
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.12	-	3.550
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		181.365	15.246
Σύνολο υποχρεώσεων		6.746.755	1.515.246
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		6.585.060	1.602.337

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01-31.12.2024	10.07-31.12.2023
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.13	(151.415)	(1.063)
Άλλα έσοδα	5.14	51.940	-
Λειτουργικά κέρδη/ζημιές		(99.475)	(1.063)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.15	78.920	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.15	(215.034)	(9.733)
Ζημιές προ φόρων		(235.589)	(10.796)
Φόρος	5.11	(13.197)	(2.113)
Ζημιές χρήσης		(248.786)	(12.910)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(248.786)	(12.910)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 10 ^η Ιουλίου 2023		-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.8	-	(12.910)	(12.910)
Καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου	5.7	100.000	-	100.000
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2023		100.000	(12.910)	87.090
Υπόλοιπα την 1^η Ιανουαρίου 2024		100.000	(12.910)	87.090
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.8	-	(248.786)	(248.786)
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2024		100.000	(261.696)	(161.696)

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01-31.12.2024	10.07-31.12.2023
Ταμειακές ροές από/ (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημίες προ φόρων		(235.589)	(10.796)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	5.15	(78.920)	-
Χρεωστικοί τόκοι	5.15	215.034	9.733
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	5.10,	(90.706)	(17.890)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (εκτός δανείων)	5.12	168.763	3.550
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		(21.418)	(15.403)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(227)	(150)
Καταβλημένοι φόροι	5.11	(6.259)	(150)
Καθαρές Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(27.904)	(15.553)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Απόκτηση νέων θυγατρικών	5.2	(125.000)	-
Απόκτηση συμμετοχής σε συγγενείς	5.3	(2.800.000)	-
Δάνεια σε θυγατρικές	5.4	(3.136.000)	-
Εισπράξεις απαιτήσεων από δάνεια σε θυγατρικές	5.4	2.769.000	
Προκαταβολές αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων	5.1	(9.655)	(1.412.438)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(3.301.655)	(1.412.438)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.7	-	100.000
Δάνεια από μετόχους	5.9	4.841.000	1.500.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		4.841.000	1.600.000
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	5.6	1.511.441	172.010
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.6	172.010	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.6	1.683.451	172.010

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝΤης χρήσης από 01^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024**1. Γενικές πληροφορίες**

Η Εταιρεία «PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «PANDORA INVEST A.E.» είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 171531001000, έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 2023 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η διάρκεια της, σύμφωνα με το Καταστατικό της είναι αόριστη.

Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική κατά 80% της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» εφεξής «PREMIA A.E.E.A.Π.» ή «Premia Properties» ή «Μητρική Εταιρεία».

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον, η Εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τους λόγους που αναφέρονται στην σημείωση 2.3.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 05 Αυγούστου 2025 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.09.2025 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο η θητεία του οποίου λήγει την 10.07.2029 αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Άννα Παρίση	Μέλος
Γεώργιος Κάτσικας	Μέλος

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, έχουν συνταχθεί:

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

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημείωση 2.2) της Εταιρείας, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

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

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023 καλύπτουν την υποδωδεκάμηνη περίοδο 10/07/2023 – 31/12/2023.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (σημείωση 2.14).

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2024, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

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

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Την 31.12.2024 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναλογιζόμενη την πορεία της χρήσης του 2024, εκτιμά ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητά της. Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας εμφανίζεται θετικό την 31.12.2024 κατά € 1.689.602 (31.12.2023: € 174.653). Ως εκ τούτου η Εταιρεία μπορεί να διακανονίσει ταμειακώς τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της Premia Properties της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών έτσι η Εταιρεία θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα τα οποία θα αποκτήσει. Η Εταιρεία έχει λάβει δέσμευση από την μητρική εταιρεία για οικονομική ενίσχυση για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης των παρούσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Στα πλαίσια της επικείμενης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η Εταιρεία θα προχωρήσει στην εξέταση των μέτρων που μπορούν να ληφθούν, για την αντιμετώπιση του θέματος των Ιδίων Κεφαλαίων και να εναρμονισθεί η Εταιρεία με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

2.3 Ενοποίηση

Αρχές ενοποίησης

Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου επί των θυγατρικών (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού):

- εξουσία πάνω στην Εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαίωμα σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη της με την Εταιρεία και την δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία της πάνω στην εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

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

Εξαιρέσεις από την ενοποίηση επενδύσεων σε θυγατρικές:

Η μητρική εταιρεία δεν απαιτείται να παρουσιάζει ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις όταν και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

(α) η ίδια η μητρική εταιρεία κατέχεται εξ' ολοκλήρου από άλλη εταιρεία ή κατέχεται μερικώς από άλλη οικονομική οντότητα και οι λοιποί ιδιοκτήτες της, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που δεν έχουν δικαίωμα ψήφου, έχουν ενημερωθεί ότι η μητρική εταιρεία δεν θα καταρτίσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και δεν έχουν αντιρρήσεις επί αυτού,

(β) οι χρεωστικοί ή συμμετοχικοί τίτλοι της μητρικής εταιρείας δεν διαπραγματεύονται δημόσια (σε εγχώριο ή αλλοδαπό χρηματιστήριο ή σε εξωχρηματιστηριακή αγορά που συμπεριλαμβάνει τοπικές και περιφερειακές αγορές),

(γ) η μητρική εταιρεία δεν έχει υποβάλει ούτε βρίσκεται στη διαδικασία υποβολής των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της σε επιτροπή χρηματιστηριακών συναλλαγών ή άλλη διοικητική αρχή προκειμένου να εκδώσει τίτλους οποιασδήποτε κατηγορίας σε δημόσια αγορά και

(δ) η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική εταιρεία της μητρικής εταιρείας δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Η Εταιρεία εμπίπτει σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις και ως εκ τούτου δεν συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών εταιρειών αυτής, περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties.

2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

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

2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε κοινοπραξίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με την μέθοδο της καθαρής θέσης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties, βάσει των προϋποθέσεων των οποίων περιγράφονται στην σημείωση 2.3.

2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου (σημείωση 5.6). Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.

2.8 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 5.9) καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής). Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν:

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη (σημείωση 5.17).

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

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (σημειώσεις 5.9 και 5.15). Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.12 Φόρος

Η Εταιρεία ως θυγατρική της PREMIA A.E.E.A.Π φορολογείται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο (σημείωση 5.11).

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

2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους (σημείωση 5.16). Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

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

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1^η Ιανουαρίου 2024.

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

- **ΔΛΠ 1** Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)
- **ΔΠΧΑ 16** Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).
- **ΔΛΠ 7** Κατάσταση Ταμειακών Ροών και **ΔΠΧΑ 7** Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).

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

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Εταιρεία αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών του σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1.

B. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

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

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).**

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

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.**

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

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.**

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

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

Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επί αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβλέπει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθορισθεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες, αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν ασκεί σημαντικές κρίσεις για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών τις οποίες ακολουθεί η Εταιρεία.

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος που συνδέεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

α) Κίνδυνος που συνδέεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο που σχετίζεται με τη μη ολοκλήρωση της απόκτησης των ακινήτων, για τα οποία έχει καταβάλει προκαταβολή. Η μη απόκτηση των εν λόγω ακινήτων, θέτει την Εταιρεία στον κίνδυνο να μη μπορεί να εκπληρώσει τον καταστατικό σκοπό της αναφορικά με την εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων, μέσω μίσθωσης ή μεταγενέστερης πώλησής τους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτά χρονικά διαστήματα την εξέλιξη της εν λόγω συναλλαγής και παραμένει προσηλωμένη στο να προβεί στις κατάλληλες ενέργειες προς την ολοκλήρωσή της.

β) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια θα προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι στιγμής, διέπονται από σταθερό επιτόκιο.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας	31/12/2024	31/12/2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	1.870.967	189.899
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	181.365	15.246
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	10,32	12,46

Οι στόχοι της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητα της, να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου. Προς τούτο, στόχος της Εταιρείας είναι η συνέχιση της

εύρυθμης λειτουργίας της μέσω της εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της και της αποτελεσματικής διαχείρισης των πιστώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή στήριξης από την μητρική εταιρεία Premia Properties, η οποία θα παράσχει όποτε κριθεί απαραίτητο, επαρκή κεφάλαια για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την έγκριση των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

δ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας, η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.9)	6.565.390	1.509.583
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 5.6)	1.683.451	172.010
Καθαρός Δανεισμός (α)	4.881.939	1.337.573
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(161.696)	87.090
Συνολικά κεφάλαια (β)	4.720.243	1.424.663
Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)	103,43%	93,89%

Την 31.12.2024 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Η Διοίκηση της Εταιρείας αναλογιζόμενη την πορεία της χρήσης του 2024, εκτιμά ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που ενδεχομένως εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητά της. Το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας εμφανίζεται θετικό την 31.12.2024 κατά € 1.689.602 (31.12.2023: € 174.653). Ως εκ τούτου η Εταιρεία μπορεί να διακανονίσει ταμειακώς τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία έχει λάβει δέσμευση από την μητρική εταιρεία για οικονομική ενίσχυση για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Στα πλαίσια της επικείμενης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η Εταιρεία θα προχωρήσει στην εξέταση των μέτρων που μπορούν να ληφθούν, για την αντιμετώπιση του θέματος των Ιδίων Κεφαλαίων και να εναρμονισθεί η Εταιρεία με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

ε) Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των υποχρεώσεων της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία τόσο κατά την 31.12.2024 όσο και κατά την 31.12.2023:

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	-	-	6.565.390	6.565.390
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023			1.509.583	1.509.583

Τα στοιχεία των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Επιπλέον κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία είχε Δάνεια προς τις θυγατρικές της, συνολικού υπολοίπου € 446 χιλ. που συμπεριλαμβάνονται στα κονδύλια Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

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

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**5.1 Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων**

Οι Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.412.438	-
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	9.655	1.412.438
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	1.422.093	1.412.438

Την 16.11.2023 και την 30.11.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων και την καταβολή προκαταβολής αξίας € 1.412 χιλ. ευρώ για την απόκτηση τριάντα δύο νέων επενδυτικών ακινήτων (εμπορικών και οικιστικών), η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025.

5.2 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2024 και 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Απόκτηση θυγατρικών	125.000	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	125.000	-

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

5.3 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO A.E., στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ. Στις 03.12.2024, η RENTI TO GO A.E. προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού ύψους € 6,9 εκ., εκ των οποίων η PANDORA INVEST A.E. κατέβαλλε το ποσό των € 2,7 εκ. και η συμμετοχή της διαμορφώθηκε σε 40% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας RENTI TO GO A.E., χάνοντας τον έλεγχο της θυγατρικής. Η επένδυση στις 31.12.2024 ταξινομείται ως επένδυση σε κοινοπραξίες για την Εταιρεία. Η εταιρεία RENTI TO GO A.E. την 3.12.2024 μέσω της κατά 100% συμμετοχή της στην εταιρεία TRIVILLAGE A.E. απέκτησε το ακίνητο VILLAGE CINEMAS AND MORE.

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Εισφορά αρχικού μετοχικού κεφαλαίου για την ίδρυση θυγατρικής	100.000	-
Συμμετοχή σε Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μείωση ποσοστού συμμετοχής	2.700.000	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	2.800.000	-
Ποσοστό Συμμετοχής τέλους χρήσης	40%	-

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της κοινοπραξίας κατά την 31.12.2024:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας	Υποχρεώσεις	Κέρδη προ φόρων	Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους
RENTI TO GO A. E.	16.500.000	2.176.923	19.392.257	8.923.217	10.469.040	2.170.179	1.943.917

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε κοινοπραξίες, περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

5.4 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2024	31/12/2023
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών	367.000	-
Σύνολο	367.000	-

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν στην χορήγηση ομολογιακού δανείου στην θυγατρική PANFIN A.E. μέχρι το ποσό των €10 εκ. και διάρκειας 7 ετών, για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 3,14 εκ. από την Εταιρεία, από το οποίο ποσό € 2,77 εκ. αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Κατά την 31.12.2024, οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναφορικά με το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο παρείχε στην θυγατρική της, είναι ποσού € 0,45 εκ., μέρους του οποίου, ποσού € 79 χιλ., εμφανίζεται στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας (σημείωση 5.5).

Το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο δόθηκε από την Εταιρεία προς την θυγατρική της είναι δάνειο μακροπρόθεσμης διάρκειας λήξεως 2031, σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του δανείου. Για το εν λόγω δάνειο δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

5.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2024	31/12/2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	56.656	17.890
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	130.860	-
Σύνολο	187.516	17.890

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά ΦΠΑ που προέρχεται από τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας. Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αποτελούνται από ποσό € 52 χιλ. που αφορά σε απαίτηση από την εταιρεία Renti to Go για την επανατιμολόγηση εξόδων για λογαριασμό της τελευταίας από την Εταιρεία (σημείωση 5.14) καθώς και από ποσό € 79 χιλ. το οποίο αφορά σε βραχυπρόθεσμη απαίτηση ενδοομιλικού δανείου το οποίο η Εταιρεία έχει παράσχει στην θυγατρική της Panfin A.E.

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και η εύλογη αξία τους θεωρείται ίση με την εύλογη αξία τους κατά την 31.12.2024 και κατά την 31.12.2023.

5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2024	31/12/2023
Καταθέσεις όψεως	1.683.451	172.010
Σύνολο	1.683.451	172.010

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 και κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 100.000 διαιρούμενο σε 100.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

5.8 Αποτελέσματα εις νέο

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(12.910)	-
Καθαρές ζημίες χρήσης	(248.786)	(12.910)
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(261.696)	(12.910)

Τα αποτελέσματα της χρήσεως επιβαρύνθηκαν κυρίως από δαπάνες που σχετίζονται με συμβουλευτικές υπηρεσίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που πρόκειται να αγοραστούν καθώς και χρηματοοικονομικά έξοδα από ενδοομιλικά δάνεια για την υλοποίηση των επενδύσεων στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία εντός της χρήσεως 2024.

5.9 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια της Εταιρείας είναι σταθερού επιτοκίου. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και δυνητικά θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι πληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι πληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	-	6.565.390	9.583	1.500.000
Σύνολο δανείων	-	6.565.390	9.583	1.500.000

Στις 13.11.2023, η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο πενταετούς διάρκειας ποσού € 1.500.000 το οποίο καλύφθηκε από την μητρική εταιρεία Premia Properties ως ομολογιούχο με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών αναγκών της. Το κεφάλαιο του δανείου είναι πληρωτέο στη λήξη του και το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5% ετησίως.

Την 09.02.2024 και 01.04.2024, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 2 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα, διάρκειας 7 και 5 ετών αντίστοιχα, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,62 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα από την μητρική εταιρεία Premia Properties, για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της. Το κεφάλαιο των δανείων είναι πληρωτέο στη λήξη του και το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5% ετησίως.

Την 21.11.2024, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των € 1,7 εκ, διάρκειας 10 ετών, το οποίο καλύφθηκε από την μέτοχο εταιρεία VIA FUTURA AB, για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της. Το κεφάλαιο του δανείου είναι πληρωτέο στη λήξη του και το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5% ετησίως.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας, η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανεία της, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

5.10 Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2024	31/12/2023
Προμηθευτές	72.313	-
Προκαταβολές	100.000	-
Σύνολο	172.313	-

Οι προκαταβολές αφορούν προκαταβολή για πώληση ακινήτου, για το οποίο η Εταιρεία είναι σε διαδικασία αγοράς του.

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

5.11 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος

Την 5.4.2022, η μητρική εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο τρέχων φόρος αναλύεται ως εξής

	31/12/2024	31/12/2023
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :		
Τρέχων φόρος εισοδήματος αρχής χρήσεως	2.113	-
Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσεως	13.197	2.113
Μείον : πληρωμές χρήσεως	(6.259)	-
Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση	9.052	2.113

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η χρήση 2023 της Εταιρείας έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2023-2024 της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	-	3.550
Σύνολο	-	3.550

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους για την Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

5.13 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται τα κάτωθι:

	01/01/2024- 31/12/2024	10/07/2023- 31/12/2023
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	146.216	-
Παροχές τρίτων	-	1.063
Φόροι τέλη	3.620	-
Διάφορα έξοδα	1.579	-
Σύνολο	151.415	1.063

Οι αμοιβές συνεργατών συμβούλων αφορούν κυρίως συμβουλευτικές υπηρεσίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που πρόκειται να αγοραστούν, καθώς και έξοδα για λογαριασμό θυγατρικών και κοινοπραξιών, τα οποία τιμολογήθηκαν σε αυτές (σημείωση 5.14).

5.14 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2024- 31/12/2024	10/07/2023- 31/12/2023
Λοιπά έσοδα	51.940	-
Σύνολο	51.940	-

Τα άλλα έσοδα αφορούν τιμολόγηση εξόδων που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία για λογαριασμό κοινοπραξίας στην οποία η Εταιρεία διαθέτει συμμετοχές (σημείωση 5.16).

5.15 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2024- 31/12/2024	10/07/2023- 31/12/2023
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 5.9)	214.807	9.583
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	227	150
Σύνολο	215.034	9.733

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	01/01/2024- 31/12/2024	10/07/2023- 31/12/2023
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια (σημείωση 5.5)	78.920	-
Σύνολο	78.920	-

5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia Properties	-	4.857.126	-	206.543
VIA FUTURA AB	-	1.708.264	-	8.264
RENTI TO GO A.E.	51.940	-	51.940	-
PANFIN A.E.	445.920	-	78.920	-
Σύνολα	497.860	6.565.390	130.860	214.807

	31.12.2023		10.07.2023-31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia Properties	-	1.509.583	-	9.583
Σύνολα	-	1.509.583	-	9.583

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί μελέτες για αγορά ακινήτων ποσού € 23.350 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων.

Η υποχρέωση προς τη μητρική PREMIA A.E.E.A.Π. αφορά υποχρέωση από έκδοση ομολογιακών δανείων και τα έξοδα αφορούν τόκους ομολογιακών δανείων (σημειώσεις 5.8 και 5.15).

Η υποχρέωση προς τη μέτοχο εταιρεία VIA FUTURA AB. αφορά υποχρέωση από έκδοση ομολογιακού δανείου και τα έξοδα αφορούν τόκους ομολογιακού δανείου(σημειώσεις 5.8 και 5.15).

Η απαίτηση από τη θυγατρική PANFIN A.E. αφορά απαίτηση από χορήγηση ομολογιακού δανείου και τα έσοδα αφορούν τόκους εισπρακτέους ομολογιακού δανείου (σημειώσεις 5.4, 5.5 και 5.15).

Η απαίτηση από την συνδεδεμένη RENTI TO GO A.E. αφορά τιμολόγηση δαπανών που έγιναν για λογαριασμό της (σημειώσεις 5.5 και 5.14).

5.17 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας την 31.12.2024 και την 31.12.2023, που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Η Εταιρεία έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης των ακινήτων από την Alpha Bank συνολικού ύψους € 22 εκ.

5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Την 05.02.2025, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 3 εκ., διάρκειας 5 ετών, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,42 εκ. από την μητρική εταιρεία Premia Properties για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 25.02.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι τιμήματος € 2,72 εκ.

Την 30.04.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικιστικού ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 0,32 εκ.

Την 22.05.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση του ανωτέρω ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 1,06 εκ. Το κέρδος από την ανωτέρω πώληση ανήλθε σε € 0,74 εκ.

Την 23.06.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση ομολογιακού δανείου που είχε ληφθεί από την VIA FUTURA AB ύψους € 1,75 εκ.

Την 28.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικιστικού ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, έναντι τιμήματος € 0,18 εκ.

Την 31.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ενός οικιστικού ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, έναντι τιμήματος € 0,20 εκ.

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

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 05 Αυγούστου 2025 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898**

**ANNA ΠΑΡΙΣΗ
Α.Δ.Τ. Φ044005**

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