



**JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ  
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 130075901000  
Β. Σοφίας 59 , ΑΘΗΝΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως  
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025  
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2025 .....	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	9
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	12
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ .....	13
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	14
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	15
1. Γενικές πληροφορίες .....	16
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών .....	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	16
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	17
2.3 Συμφωνίες Παραχώρησης .....	17
2.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις .....	18
2.5 Δανειακές υποχρεώσεις .....	18
2.6 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	18
2.7 Φόρος .....	18
2.8 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	18
2.9 Αναγνώριση Εσόδων .....	19
2.10 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....	19
2.11 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 .....	21
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....	21
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	24
5.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος .....	24
5.2 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα .....	25
5.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις .....	26
5.4 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις .....	26
5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις .....	26
5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	26
5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	26
5.8 Αποθεματικά .....	27
5.9 Αποτελέσματα εις νέον .....	27
5.10 Δανειακές υποχρεώσεις .....	27
5.11 Προμηθευτές .....	28
5.12 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος .....	28
5.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	29
5.14 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	29
5.15 Έξοδα σχετιζόμενα με χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος .....	29
5.16 Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....	29
5.17 Άλλα έσοδα .....	30
5.18 Χρηματοοικονομικά Έξοδα- Έσοδα .....	30
5.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	30
5.20 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	30
5.21 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα .....	31

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2025****Προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ»****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» εφεξής η «Εταιρεία», τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 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 130075901000 έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521. Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η κατασκευή μη οικιστικών κτιρίων.

Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.».

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****Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος**

Η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος της Εταιρείας την 31.12.2025 διαμορφώθηκαν σε € 31.085 χιλ. το μακροπρόθεσμο μέρος και σε € 2.023 χιλ. το βραχυπρόθεσμο μέρος έναντι € 33.187 χιλ. και € 1.871 χιλ. αντίστοιχα την 31.12.2024.

**Κύκλος εργασιών**

Τα έσοδα της Εταιρείας από παροχή υπηρεσιών για το 2025 ήταν € 2,45 εκ. έναντι € 2,64 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση € 0,19 εκ. ή 7%.

**Λειτουργικά αποτελέσματα**

Η Εταιρεία για το 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 0,02 εκ.. έναντι € 0,26 εκ.. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας μείωση € 0,24 εκ. ή 91%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος ανήλθαν σε € 2,30 εκ. από € 2,29 εκ. την 31.12.2024.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 0,15 εκ. έναντι € 0,11 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,04 εκ. ή 39%.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα – έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 2,13 εκ. έναντι € 2,10 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,03 εκ. ή 1%.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 0,61 εκ. έναντι € 1,87 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 1,26 εκ. ή 6%. Η μείωση οφείλεται στο ότι η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου, από την οποία προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1,02 εκ.

**Κέρδη μετά από φόρους**

Το κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 1,65 εκ. έναντι € 1,22 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση € 0,43 εκ. ή 35%. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των χρηματοοικονομικών εξόδων.

**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 αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2022, η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο.

Ο φόρος επί των επενδύσεων και των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε € 0,13 εκ. έναντι € 0,20 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,07 εκ. ή 36%.

## Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

### Προοπτικές

Κύριος στόχος της Εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της από τη σύμβαση παραχώρησης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).

### 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, κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη), κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

### α) Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη)

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας αντιμετωπίζουν κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμούς, βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων. Τυχόν τέτοιες αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, λαμβάνοντας υπόψη και την ασφαλιστική πολιτική της Εταιρείας και την κάλυψη κάποιων κινδύνων να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Διοίκηση προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λπ. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα. Η Εταιρεία συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

### β) Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση

Η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων που είναι σε πλήρη εξέλιξη απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση Σύμπραξης και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές καθώς επίσης και να αποφεύγονται υπερβάσεις στα κόστη που αν υπάρξουν βαρύνουν την Εταιρεία. Παρόλο που η εργολάβος Εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω απρόβλεπτων καταστάσεων. Άλλοι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν το κόστος ή να επιφέρουν καθυστέρηση στο πέρας των εργασιών είναι:

α) Κίνδυνοι που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμοί (εργαζομένων ή τρίτων), βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό. Όλα τα παραπάνω πολύ πιθανόν να προκαλέσουν προβλήματα. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Εταιρεία έχει προβεί στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας του έργου, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης και λοιπά σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους. Ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα.

β) Για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων με τους Προμηθευτές/Λοιπούς Πιστωτές που η Εταιρεία συνεργάζεται, προβαίνει σε αυστηρή επιλογή μέσω καταλλήλων ποιοτικών συστημάτων αξιολόγησης. Παράλληλα, όπου είναι εφικτό, φροντίζει να μην υπάρχει σημαντική εξάρτηση.

### γ) 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.

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης τους μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Σημειώνεται ότι για δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 13,7 εκ. κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 257 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

### δ) 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 τον πελάτη της, 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**

Ποσά σε €.

Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)

**Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α) / (β)**

**31/12/2025**

4.878.145

2.373.515

**2,06**

**31/12/2024**

5.291.411

2.492.102

**2,12**

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 ακινήτων τα οποία εμφανίζονται ως χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.

**ε) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης: Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας της Εταιρείας σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, την εταιρεία ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε. η οποία αποτελεί Εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε., ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας και στα αποτελέσματά της.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εταιρεία υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερεγγυους αντισυμβαλλόμενους, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης εισπράξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα του αντισυμβαλλομένου και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

**στ) 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 αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό με το σύνολο των Ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.10)	21.709.924	24.208.095
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.5. και 5.6)	2.716.425	3.390.932
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>18.993.500</b>	<b>20.817.163</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	14.455.375	14.118.569
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>33.448.875</b>	<b>34.935.732</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)</b>	<b>56,78%</b>	<b>59,59%</b>

### 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.

### Δείκτης Μόχλευσης

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της βάσει του ακόλουθου δείκτη:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	20.175.784	22.795.959
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.534.140	1.412.136
<b>Συνολικός Δανεισμός(α)</b>	<b>21.709.924</b>	<b>24.208.095</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	2.716.423	2.976.034
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	2	414.898
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>18.993.500</b>	<b>20.817.163</b>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	33.107.806	35.057.834
<b>Σύνολο Επενδύσεων (ε)</b>	<b>33.107.806</b>	<b>35.057.834</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού (ζ)</b>	<b>37.004.674</b>	<b>39.406.629</b>
<b>Loan to Value - LTV (α/ε)</b>	<b>65,57%</b>	<b>69,05%</b>
<b>Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)</b>	<b>57,37%</b>	<b>59,38%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)</b>	<b>58,67%</b>	<b>61,43%</b>

(1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 5.10) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

(2) Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.

(3) Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.

- Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων , (σημείωση 5.10), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 5.5. και 5.6)

- Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο της αξίας των ακινήτων που αποτιμώνται ως χρηματοοικονομικά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος (σημείωση 5.1)

### Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

Ποσά σε €	31/12/2025	31/12/2024
Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)	14.455.375	14.118.569
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	685.269	947.269
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>21,09</b>	<b>14,90</b>

## Επενδύσεις στη χρήση 2025

Δεν πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις εντός της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

## Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 5.19 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

## Περιβαλλοντικά ζητήματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να 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 των ακινήτων.

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτήν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή 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 αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν 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 Καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο 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 δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 αντίστοιχα.

## 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 2025 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2024.

## Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διέθετε υποκαταστήματα τόσο κατά την χρήση 2025 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2024.

## Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί δραστηριότητες σχετικές με τον τομέα ερευνών και ανάπτυξης τόσο κατά την χρήση 2025 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2024.

## 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 άρθ. 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.

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 θα αποφασιστεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025.

### **Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης**

Δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025, 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 το χρονικό διάστημα από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Καλλιόπη Καλογερά

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Αθήνα, 18 Μαΐου 2026



**Shape the future  
with confidence**

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

Τηλ.: 210 2886 000  
ey.com

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025, 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 JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, 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 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



## Shape the future with confidence

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.

### **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



**Shape the future  
with confidence**

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, 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 αα', 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Μαΐου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

## I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ενεργητικό</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	5.1	31.084.669	33.186.762
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	5.2	1.039.584	926.181
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.3	2.275	2.275
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>32.126.529</b>	<b>34.115.218</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	5.1	2.023.137	1.871.072
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	5.2	120.294	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	5.4	18.290	29.407
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.5	2.716.423	2.976.034
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	2	414.898
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>4.878.145</b>	<b>5.291.411</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>37.004.674</b>	<b>39.406.629</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
<b>Αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.7	3.426.345	4.736.345
Αποθεματικά	5.8	446.655	385.670
Αποτελέσματα εις νέον	5.9	10.582.375	8.996.554
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>14.455.375</b>	<b>14.118.569</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.10	20.175.784	22.795.959
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>20.175.784</b>	<b>22.795.959</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	5.11	92.012	396.743
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.12	57.754	94.037
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.10	1.534.140	1.412.136
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.13	689.608	589.186
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>2.373.515</b>	<b>2.492.102</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>22.549.299</b>	<b>25.288.061</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>37.004.674</b>	<b>39.406.630</b>

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.14	2.446.905	2.641.415
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>2.446.905</b>	<b>2.641.415</b>
Έξοδα σχετιζόμενα με χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	5.15	(2.297.287)	(2.291.461)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.16	(152.772)	(110.197)
Άλλα έσοδα	5.17	25.917	23.042
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>22.764</b>	<b>262.798</b>
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	5.2	233.697	926.181
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.18	2.128.547	2.102.118
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.18	(609.910)	(1.869.570)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.775.098</b>	<b>1.421.528</b>
Φόρος	5.12	(128.292)	(201.824)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>1.646.806</b>	<b>1.219.704</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>1.646.806</b>	<b>1.219.704</b>

### III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024</b>		<b>4.736.345</b>	<b>349.433</b>	<b>7.813.088</b>	<b>12.898.866</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.9	-	-	1.219.704	1.219.704
Τακτικό αποθεματικό	5.8	-	36.237	(36.237)	-
<b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>		<b>4.736.345</b>	<b>385.670</b>	<b>8.996.554</b>	<b>14.118.569</b>
<b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025</b>		<b>4.736.345</b>	<b>385.670</b>	<b>8.996.554</b>	<b>14.118.569</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.9	-	-	1.646.806	1.646.806
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	5.7	(1.310.000)	-	-	(1.310.000)
Τακτικό αποθεματικό	5.8	-	60.985	(60.985)	-
<b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025</b>		<b>3.426.345</b>	<b>446.655</b>	<b>10.582.375</b>	<b>14.455.375</b>

#### IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		1.775.098	1.421.528
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	5.18	(2.128.547)	(2.102.118)
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	5.2	(233.697)	(926.181)
Χρεωστικοί τόκοι	5.18	609.910	1.869.570
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης :			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		11.118	(21.657)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων		(204.309)	221.406
Μείωση / (αύξηση) Χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	5.1	4.078.575	3.835.841
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>3.908.147</b>	<b>4.298.388</b>
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(1.142.942)	(1.851.626)
Καταβλημένοι φόροι	5.12	(164.575)	(216.025)
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>2.600.631</b>	<b>2.230.737</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	5.7	(1.310.000)	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(50.000)	
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	5.10	(1.915.138)	(2.371.996)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	5.5	259.612	85.101
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(3.015.526)</b>	<b>(2.286.895)</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		(414.895)	(56.158)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		414.897	471.056
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	5.6	<b>2</b>	<b>414.898</b>

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025.

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της χρήσης από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ, με διακριτικό τίτλο JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.Ε.Σ. είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 130075901000 έχει την έδρα της στην οδό Λεωφόρο Β. Σοφίας 59 Αθήνα Τ.Κ. 11521.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 28<sup>η</sup> Απριλίου 2014 με έδρα την Αθήνα και με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη σύμβασης μετά των παραρτημάτων αυτής με την ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε. για την εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής». Η κατασκευή του έργου καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Στη διάρκεια της χρήσης 2017 ολοκληρώθηκε η κατασκευή όλων των σχολικών μονάδων και ξεκίνησε η φάση της λειτουργίας και συντήρησης. Η περίοδος της λειτουργίας και συντήρησης αρχίζει αμέσως με την παράδοση της κάθε ολοκληρωμένης σχολικής μονάδας και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά από είκοσι πέντε (25) χρόνια. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρεία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π» της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Μαΐου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Καλλιόπη Καλογερά	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Άννα Παρίση	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Κώστας Μαρκάζος	Μέλος του Δ.Σ.

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 αντίστοιχα.

### 2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, έχουν καταρτιστεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης 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 με εξαίρεση τα ακίνητα της Εταιρείας τα οποία αποτιμώνται ως χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (σημείωση 5.1) και του παραγώγου που αποτιμάται σε εύλογη αξία (σημείωση 5.2).

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκρίνιση 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 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων καλύπτουν την περίοδο 01/01/2024 - 31/12/2024.

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 2.11).

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 31.12.2025, 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.

Επιπλέον, 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.

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

## 2.3 Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, η Εταιρεία εφαρμόζει τη Διερμηνεία 12 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΕΔΔΠΧΑ») εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες (σημείωση 5.1):

α) ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και

β) ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους.

### Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model)

Η Εταιρεία, ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής.

Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο.

α) συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή

β) το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» και αναγνωρίζονται στο αποσβέσιμο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης.

## 2.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

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.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (σημείωση 5.5). Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονός στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

## 2.5 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής) (σημείωση 5.10). 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 εισοδημάτων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

## 2.6 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.

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

## 2.7 Φόρος

Η Εταιρεία ως θυγατρική της PREMIA A.E.E.A.Π φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. 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 επενδύσεων 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.

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

## 2.8 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 5.19). 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.

## 2.9 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν έσοδα από παροχή υπηρεσιών και η αναγνώριση γίνεται ως εξής:

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων αναγνωρίζονται είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε κατά τη διάρκεια σύμφωνα με τον μοτίβο με το οποίο η υποχρέωση εκτέλεσης ικανοποιείται. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας και καθίστανται δεδουλευμένα (σημείωση 5.14).

## 2.10 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους (σημείωση 5.2). Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της σύμβασης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης της Εταιρείας και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στον ισολογισμό στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων, και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της χρήσεως.

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

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2025.

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

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

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

### 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

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

**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. 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 των 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις)**

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

**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**

Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες 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 προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

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

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

##### **(α) Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις**

Η Εταιρεία περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση τις πληροφορίες που έχει στην διάθεσή τους σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών τους. Η αξιολόγηση της διοίκησης διενεργείται με βάση το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, βασίζεται δηλαδή στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος.

##### **(β) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.**

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά της Εταιρείας σημαντικό ποσό αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

#### **3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

##### **Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12**

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

### **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, Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη), Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

#### **α) Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη)**

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας αντιμετωπίζουν κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμούς, βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων. Τυχόν τέτοιες αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, λαμβάνοντας υπόψη και την ασφαλιστική πολιτική της Εταιρείας και την κάλυψη κάποιων κινδύνων να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Διοίκηση προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια,

αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λπ.. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα. Η Εταιρεία συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

#### **β) Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση**

Η φάση της λειτουργίας και συντήρησης των σχολικών μονάδων που είναι σε πλήρη εξέλιξη απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση Σύμπραξης και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές καθώς επίσης και να αποφεύγονται υπερβάσεις στα κόστη που αν υπάρξουν βαρύνουν την Εταιρεία. Παρόλο που η εργολάβος εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω απρόβλεπτων καταστάσεων. Άλλοι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν το κόστος ή να επιφέρουν καθυστέρηση στο πέρας των εργασιών είναι:

α) Κίνδυνοι που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμοί (εργαζομένων ή τρίτων), βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό. Όλα τα παραπάνω πολύ πιθανόν να προκαλέσουν προβλήματα. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Εταιρεία έχει προβεί στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας του έργου, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης και λοιπά σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους. Ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα.

β) Για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων με τους Προμηθευτές/Λοιπούς Πιστωτές που η Εταιρεία συνεργάζεται, προβαίνει σε αυστηρή επιλογή μέσω καταλλήλων ποιοτικών συστημάτων αξιολόγησης. Παράλληλα, όπου είναι εφικτό, φροντίζει να μην υπάρχει σημαντική εξάρτηση.

#### **γ) 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.

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης τους μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Σημειώνεται ότι για δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ονομαστικής αξίας € 13,7 εκ. κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 257 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

#### **δ) 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 τον πελάτη, 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**

Ποσά σε €.

Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)

**Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α) / (β)**

**31/12/2025**      **31/12/2024**

4.878.145      5.291.411

2.373.515      2.492.102

**2,06**      **2,12**

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 ακινήτων τα οποία εμφανίζονται ως χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεστικό κόστος.

#### ε) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης. - Κίνδυνος Συγκέντρωσης: Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας της Εταιρείας σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, την εταιρεία ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε. η οποία αποτελεί Εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε., ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας και στα αποτελέσματά της.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εταιρεία υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους αντισυμβαλλόμενους, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα του αντισυμβαλλομένου και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

#### στ) 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 της δανειακής σύμβασης, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό με το σύνολο των Ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.10)	31/12/2025	31/12/2024
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα(συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.5. και 5.6)	21.709.924	24.208.095
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	2.716.425	3.390.932
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<b>18.993.500</b>	<b>20.817.163</b>
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	14.455.375	14.118.569
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)</b>	<b>33.448.875</b>	<b>34.935.732</b>
	56,78%	59,59%

#### ζ) Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

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

σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

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

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρίας τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025. Κατά την χρήση 2024, δεν συνέτρεχαν τέτοιες περιπτώσεις.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.159.878	-	1.159.878
Σύνολο	-	1.159.878	-	1.159.878

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

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της Εταιρίας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	33.107.806	33.107.806

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

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	-	-	21.709.924	21.709.924
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	-	-	24.208.095	24.208.095

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

Κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, 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 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	33.107.806	35.057.834
<b>Σύνολο</b>	<b>33.107.806</b>	<b>35.057.834</b>

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>35.057.834</b>	<b>36.791.557</b>
Έσοδο λειτουργίας	2.446.905	2.641.415
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(6.551.396)	(6.479.735)
Έσοδα από τόκους	2.128.547	2.081.555
Μείον πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	25.916	23.042
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>33.107.806</b>	<b>35.057.834</b>
	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	31.084.669	33.186.762
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.023.137	1.871.072
<b>Σύνολο</b>	<b>33.107.806</b>	<b>35.057.834</b>

Η Εταιρεία στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, Εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους της JPA, εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβασης Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαρίζει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Η ΚΤΥΠ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενα κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΚΤΥΠ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα, οι ταμειακές ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθότι η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021.

### 5.2 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα

Η Εταιρεία, έχει συνάψει σύμβαση για ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (interest rate swap) ονομαστικής αξίας € 13,7 εκ, για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης της Εταιρείας στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου αναφορικά με ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο διαθέτει. Η σύμβαση αντιστάθμισης έχει τεθεί σε ισχύ την 01.07.2025 και λήγει την 31.12.2035.

	31/12/2025	31/12/2024
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων (μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία)	1.039.584	926.181
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων (κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία)	120.294	
<b>Σύνολο</b>	<b>1.159.878</b>	<b>926.181</b>

Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, η Εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα χρήσεως κέρδη επί των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού € 234 χιλ. έναντι κερδών € 926 χιλ. για την συγκριτική χρήση που έληξε την 31.12.2024. Η μεταβολή οφείλεται στην επιμέτρηση στην εύλογη αξία του παραγώγου την 31.12.2025 συγκριτικά με την 31.12.2024.

### 5.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Δοσμένες εγγυήσεις	2.275	2.275
<b>Σύνολο</b>	<b>2.275</b>	<b>2.275</b>

Οι εγγυήσεις που έχουν δοθεί αφορούν συνδέσεις σχολικών μονάδων με τη Δ.Ε.Η.

### 5.4 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Χρεώστες διάφοροι	18.290	29.407
<b>Σύνολο</b>	<b>18.290</b>	<b>29.407</b>

Οι ανωτέρω λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και η εύλογη αξία τους θεωρείται ίση με την εύλογη αξία τους κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024 αντίστοιχα.

### 5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Καταθέσεις όψεως	2.716.423	2.976.034
<b>Σύνολο</b>	<b>2.716.423</b>	<b>2.976.034</b>

Η Εταιρεία διατηρεί το ανωτέρω ποσό σε δεσμευμένους λογαριασμούς ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την δανειακή της σύμβαση.

### 5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Ταμείο	2	2
Καταθέσεις όψεως	-	414.895
<b>Σύνολο</b>	<b>2</b>	<b>414.898</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους τόσο κατά την 31.12.2025 όσο και κατά την 31.12.2024.

### 5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 , το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 4.736.345 διαιρούμενο σε 947.269 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 5,00 εκάστη.

Με την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 1.310.000 με την ακύρωση 262.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 5 ευρώ, μέσω της επιστροφής του στον βασικό μέτοχο.

Μετά την ανωτέρω μείωση το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 3.426.345 διαιρούμενο σε 685.269 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 5 η κάθε μία.

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 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό αποθεματικό	503.134	442.149
(Μείον): Έξοδα αυξήσεων κεφαλαίου	(56.479)	(56.479)
<b>Σύνολο</b>	<b>446.654</b>	<b>385.670</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, την 26<sup>η</sup> Αυγούστου 2025, αποφασίστηκε ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού € 60.985 που αφορά στα κέρδη της χρήσεως 2024 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον». Κατά την συγκριτική περίοδο, σχηματίστηκε αντίστοιχα τακτικό αποθεματικό € 36.237 που αφορούσε στα κέρδη της χρήσεως 2023, αντίστοιχα.

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 θα αποφασιστεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025.

### 5.9 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης</b>	8.996.554	7.813.087
Καθαρά κέρδη χρήσης,	1.646.806	1.219.704
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	(60.985)	(36.237)
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>	<b>10.582.375</b>	<b>8.996.554</b>

### 5.10 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια της Εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Συνεπώς, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται κάτωθι 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:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	1.534.140	20.175.784	1.412.136	22.795.959
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>1.534.140</b>	<b>20.175.784</b>	<b>1.412.136</b>	<b>22.795.959</b>

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

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Μέχρι 1 έτος	1.534.140	1.412.136
Από 2 έως 5 έτη	6.199.757	6.894.228
Περισσότερο των 5 ετών	13.976.027	15.901.731
<b>Σύνολο</b>	<b>21.709.924</b>	<b>24.208.095</b>

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων της δανειακής της συμβάσης, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1,02 εκ. το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 5.18).

Προς εξασφάλιση του τραπεζικού δανείου της Εταιρείας υφίσταται, μεταξύ άλλων, προσημείωση επί των απαιτήσεων που απορρέουν της Εταιρείας από την Σύμβασης Σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) με την ΚΤΥΠ (σημείωση 5.1) μέχρι την λήξη της σύμβασης σύμπραξης το έτος 2041.

Σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης, η Εταιρεία πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (μελλοντικός και ιστορικός): ο λόγος του συνόλου εσόδων από παροχή υπηρεσιών των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή/και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) Δείκτης αναλογίας κάλυψης διάρκειας δανείου: ο λόγος της καθαρής παρούσας αξίας καθαρής ταμειακής ροής προς το σύνολο των υποχρεώσεων μείον του ποσού αποθεματικού DSRA.

Η Εταιρεία έχουν προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης για τους επόμενους 12 μήνες. Η Εταιρεία δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2026 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2026.

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

### 5.11 Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Προμηθευτές	92.012	396.743
<b>Σύνολο</b>	<b>92.012</b>	<b>396.743</b>

Κατά την συγκριτική χρήση, συνάφθηκε νέα σύμβαση με αντικείμενο τις υπηρεσίες συντήρησης των σχολικών μονάδων που σύνταξε η Εταιρεία με συνδεδεμένη εταιρεία. Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν υπήρχε αντίστοιχη δαπάνη. Οι προμηθευτές 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.

### 5.12 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 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η 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:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :</b>		
Φόρος Επενδύσεων αρχής χρήσεως	94.037	108.238
Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσεως	128.292	201.824
Μείον : πληρωμές χρήσεως	(164.575)	(216.025)
<b>Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση</b>	<b>57.754</b>	<b>94.037</b>

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2020-2024 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2020-2025 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. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

### 5.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	127.495	172.901
Πιστωτές διάφοροι	562.114	416.285
<b>Σύνολο</b>	<b>689.608</b>	<b>589.186</b>

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.

### 5.14 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών έχουν ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (σημείωση 5.1)	2.446.905	2.641.415
<b>Σύνολο</b>	<b>2.446.905</b>	<b>2.641.415</b>

### 5.15 Έξοδα σχετιζόμενα με χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος συμπεριλαμβάνονται:

	01/01 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.221.620	2.215.794
Παροχές τρίτων	75.667	75.667
<b>Σύνολο</b>	<b>2.297.287</b>	<b>2.291.461</b>

### 5.16 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	139.367	96.393
Παροχές τρίτων	5.342	5.525
Φόροι -τέλη	7.664	7.713
Διάφορα έξοδα	399	566
<b>Σύνολο</b>	<b>152.772</b>	<b>110.197</b>

### 5.17 Άλλα έσοδα

Στα άλλα έσοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	25.917	23.042
<b>Σύνολο</b>	<b>25.917</b>	<b>23.042</b>

### 5.18 Χρηματοοικονομικά Έξοδα- Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.605.180	2.234.563
Λοιπά τραπεζικά έσοδα / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	(995.270)	(364.993)
	<u>609.910</u>	<u>1.869.570</u>

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση των όρων της σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1,02 εκ. Η Εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης αυτής και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01 31/12/2025	01/01 31/12/2024
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημείωση 5.1)	2.128.547	2.081.555
Τόκοι καταθέσεων	-	20.562
	<u>2.128.547</u>	<u>2.102.118</u>

### 5.19 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 χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24 έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2025		01.01-31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia A.E.E.A.Π	-	383.160	-	103.000
Via Futura A.E.	-	-	-	246.697
<b>Σύνολα</b>	<b>-</b>	<b>383.160</b>	<b>-</b>	<b>349.697</b>

  

	31.12.2024		01.01-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia A.E.E.A.Π	-	255.440	-	103.000
Via Futura A.E.	-	301.514	-	259.094
<b>Σύνολα</b>	<b>-</b>	<b>556.954</b>	<b>-</b>	<b>362.094</b>

Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη Εταιρεία VIA FUTURA AE αφορούν λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την μητρική PREMIA A.E.E.A.Π αφορούν αμοιβές διαχείρισης. Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη τόσο κατά την τρέχουσα όσο και κατά την συγκριτική περίοδο.

### 5.20 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία έχει παράσχει προσημείωση επί των απαιτήσεων της από έσοδα παροχής υπηρεσιών με την ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε., καθώς και ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, υπέρ της τράπεζας-πιστωτή προς εξασφάλιση του δανείου της.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας την 31.12.2025 και την 31.12.2024 που θα επηρέαζαν την

χρηματοοικονομική της κατάσταση.

#### **5.21 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 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 18<sup>η</sup> Μαΐου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι.

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

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΚΑΛΟΓΕΡΑ  
Α.Δ.Τ. ΑΚ - 540761**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α.Δ.Τ. Α02247403**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
Α.Δ.Τ. Α02861712  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/16009**