

PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**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	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	12
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	15
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	16
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	16
2.4 Ενοποίηση	17
2.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	17
2.6 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	17
2.7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	18
2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18
2.9 Δανειακές υποχρεώσεις	18
2.10 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	18
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο	19
2.12 Κόστος δανεισμού	19
2.13 Φόρος	19
2.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	19
2.15 Αναγνώριση εσόδων	19
2.16 Αποθέματα	20
2.17 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	20
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	21
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	22
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	23
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	23
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	25
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
5.2 Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	26
5.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές	26
5.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	27
5.5 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	28
5.6 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	28
5.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	28
5.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	28
5.9 Αποτελέσματα εις νέο	29
5.10 Δανειακές υποχρεώσεις	29
5.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29
5.12 Προμηθευτές	29
5.13 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος	30
5.14 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	30
5.15 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	31
5.16 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	31
5.17 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	31
5.18 Άλλα έσοδα	31
5.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	31
5.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
5.21 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	32
5.22 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα	33

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 - 31.12.2025

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της «PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1^η Ιανουαρίου 2025 έως 31^η 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 171531001000 έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

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

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

Εξέλιξη των εργασιών

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 3,43 εκ. και προσδιορίστηκε βάσει της αποτίμησης που πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.). Το επενδυτικό ακίνητο που διαθέτει στο χαρτοφυλάκιο της η Εταιρεία, αποκτήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης 2025, ως εκ τούτου κατά την συγκριτική χρήση 2024, το κονδύλι ήταν μηδενικό.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα από μισθώματα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 0,18 εκ. Κατά την χρήση 2024, η εταιρεία δεν διέθετε ακίνητα.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία για την χρήση 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 1,5 εκ. έναντι ζημιών € 0,1 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση € 1,64 εκ. η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και από την αύξηση του κύκλου εργασιών.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας κατά την χρήση 2025 ανήλθαν σε € 0,33 εκ. έναντι € 0,22 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση € 0,11 εκ.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 1,20 εκ. έναντι ζημιών € 0,25 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση € 1,45 εκ. κυρίως λόγω των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και από την αύξηση του κύκλου εργασιών.

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 άδειας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, την 24^η 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 χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών την 31.12.2025 ανήλθε σε € 25,7 χιλ. έναντι € 13,2 χιλ. την 31.12.2024.

Σημαντικά γεγονότα

Την 05.02.2025, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 3 εκ., διάρκειας 5 ετών, από τα οποία εκταμιεύθηκε ποσό € 1,6 εκ., από την μητρική εταιρεία Premia Properties για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 25.02.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι τιμήματος € 2,72 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 3,43 εκ.

Την 30.04.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικιστικού ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 0,32 εκ. Το εν λόγω ακίνητο ταξινομήθηκε ως απόθεμα για την Εταιρεία.

Την 22.05.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση του ανωτέρω ακινήτου στην Πάρο, έναντι τιμήματος € 1,06 εκ. Το κέρδος από την ανωτέρω πώληση ανήλθε σε € 0,74 εκ. και παρουσιάζεται στο κονδύλι «Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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

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

Την 31.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του ανωτέρω ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, έναντι τιμήματος € 0,25 εκ. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε € 0,06 εκ. και παρουσιάζεται στο κονδύλι «Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Προοπτικές

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

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας του ακινήτου και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία του ακινήτου του χαρτοφυλακίου της ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθέναν ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ'επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Ο ενδελεχής έλεγχος που διεξάγει η Εταιρεία κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, η Εταιρεία φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή της σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης, η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι, τα ακίνητα του

χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος συνδέεται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

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

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

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. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι στιγμής, διέπονται από σταθερό επιτόκιο.

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 τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισης τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας	31/12/2025	31/12/2024
<i>Ποσά σε €</i>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	641.315	1.870.967
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	212.807	181.365
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	3,01	10,32

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

ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.10)	6.731.276	6.565.390
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 5.7)	609.032	1.683.451
Καθαρός Δανεισμός (α)	6.122.244	4.881.939
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.043.004	(161.696)
Συνολικά κεφάλαια (β)	7.165.248	4.720.243
Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)	85,44%	103,43%

Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για τη λειτουργική και οικονομική της απόδοση. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της. Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι πάντως χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)	1.043.004	(161.696)
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	100.000	100.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	10,43	(1,62)

Η αύξηση προέρχεται από τα κέρδη χρήσεως 2025 τα οποία σχετίζονται κυρίως από τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου, καθώς και από την αύξηση του κύκλου εργασιών λόγω των εσόδων από μισθώματα και των εσόδων από πωλήσεις αποθεμάτων.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

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

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

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

Εργασιακά ζητήματα

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

Ίδιες μετοχές

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

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

Λόγω ζημιών προηγούμενων χρήσεων, δεν πραγματοποιήθηκε διανομή κατά την προηγούμενη χρήση 2024.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 5.20 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 όσο και για την συγκριτική χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης

Την 19.01.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,7 εκ. Το εν λόγω ακίνητο ταξινομήθηκε ως απόθεμα για την Εταιρεία. Την 23.01.2026, ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος € 1 εκ.

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

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διαχείρισης
Αθήνα, 18 Μαΐου 2026



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 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 PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η 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 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 ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

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

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 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	3.430.000	-
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.2	564.243	1.422.093
Συμμετοχές σε θυγατρικές	5.3	125.000	125.000
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	5.4	2.800.003	2.800.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	464.525	367.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		7.383.771	4.714.093
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	5.6	32.283	187.516
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.7	609.032	1.683.451
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		641.315	1.870.967
Σύνολο ενεργητικού		8.025.086	6.585.060
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.8	100.000	100.000
Αποτελέσματα εις νέον	5.9	943.004	(261.696)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.043.004	(161.696)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	5.10	6.731.276	6.565.390
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.11	38.000	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.769.276	6.565.390
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	5.12	200.000	172.313
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.13	12.807	9.052
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		212.807	181.365
Σύνολο υποχρεώσεων		6.982.083	6.746.755
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		8.025.086	6.585.060

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.14	184.300	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	5.15	1.306.560	-
Σύνολο εσόδων		1.490.860	-
Κόστος αποθεμάτων	5.15	(503.118)	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	635.169	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.16	(55.419)	-
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.17	(34.940)	(151.415)
Άλλα έσοδα	5.18	8.480	51.940
Λειτουργικά κέρδη/ζημιές		1.541.032	(99.475)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.19	18.605	78.920
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.19	(329.271)	(215.034)
Κέρδη / ζημιές προ φόρων		1.230.366	(235.589)
Φόρος	5.13	(25.667)	(13.197)
Κέρδη / ζημιές χρήσης		1.204.699	(248.786)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		1.204.699	(248.786)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2024		100.000	(12.910)	87.090
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.9	-	(248.786)	(248.786)
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2024		100.000	(261.696)	(161.696)
Υπόλοιπα την 1 ^η Ιανουαρίου 2025		100.000	(261.696)	(161.696)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.9	-	1.204.699	1.204.699
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2025		100.000	943.004	1.043.004

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / ζημίες προ φόρων		1.230.366	(235.589)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	(635.169)	-
Έσοδα από τόκους	5.19	(18.605)	(78.920)
Χρεωστικοί τόκοι	5.19	329.271	215.034
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	5.5,5.6	76.313	(90.706)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (εκτός δανείων)	5.11,5.12	65.687	168.763
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		1.047.862	(21.418)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(49.635)	(227)
Καταβλημένοι φόροι	5.13	(21.911)	(6.259)
Καθαρές Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)		976.316	(27.904)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Απόκτηση νέων θυγατρικών	5.3	-	(125.000)
Απόκτηση συμμετοχής σε κοινοπραξίες	5.4	-	(2.800.000)
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξιών	5.4	(3)	-
Αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων	5.1,5.2	(2.118.231)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	(71.500)	-
Δάνεια σε θυγατρικές	5.5	-	(3.136.000)
Εισπράξεις απαιτήσεων από δάνεια σε θυγατρικές	5.5	-	2.769.000
Επιστροφές προκαταβολών		253.990	-
Προκαταβολές αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων	5.2	(1.240)	(9.655)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(1.936.984)	(3.301.655)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές από ληφθέντα δάνεια μετόχου	5.10	(1.700.000)	-
Δάνεια από μετόχους	5.10	1.586.250	4.841.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(113.750)	4.841.000
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		(1.074.419)	1.511.441
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.7	1.683.451	172.010
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.7	609.032	1.683.451

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025.

Της χρήσης από 01^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2025**1. Γενικές πληροφορίες**

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

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον, η Εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τους λόγους που αναφέρονται στην σημείωση 2.3.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Μαΐου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.09.2026 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

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

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

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

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί:

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

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημείωση 2.2) της Εταιρείας, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

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 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αφορούν 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 2.17).

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.

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

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

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

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5.1).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται κατά την απόκτηση.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε μεθόδους που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) αλλά και με τις αρχές του ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετικά με το ακίνητο. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων τη χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στο τέλος κάθε χρήσης, όπου πραγματοποιούνται οι εκτιμήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για

ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις. Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων το κέρδος ή ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου παγίου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

2.4 Ενοποίηση

Αρχές ενοποίησης

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

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

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

Εξαιρέσεις από την ενοποίηση επενδύσεων σε θυγατρικές:

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

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

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

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

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

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

2.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

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

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

2.6 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

χρησιμοποιήθηκαν στον προσδιορισμό του από κοινού ελέγχου είναι παρόμοιες με εκείνες που απαιτούνται για τον καθορισμό του ελέγχου επί των θυγατρικών.

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

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε κοινοπραξίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με την μέθοδο της καθαρής θέσης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία Premia Properties, βάσει των προϋποθέσεων των οποίων περιγράφονται στην σημείωση 2.4.

2.7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου (σημείωση 5.7). Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.

2.9 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 5.10) καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής). Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.10 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν:

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη (σημείωση 5.21).

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

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.12 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (σημειώσεις 5.10 και 5.19). Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

2.13 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 επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο (σημείωση 5.13).

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών 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.

2.14 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 5.20). 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.

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

β) Έσοδα από πώληση αποθεμάτων:

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

2.16 Αποθέματα

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

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

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε (Σημείωση 5.15).

2.17 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^η 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 και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για

ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση 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^η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις 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 προβλέπει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

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

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

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

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

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

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

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

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

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

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

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.1.

Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, αλλά και στην συγκριτική χρήση 2024, πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες, αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

α) Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας του ακινήτου και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία του ακινήτου του χαρτοφυλακίου της ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ'επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Ο ενδελεχής έλεγχος που διεξάγει η Εταιρεία κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, η Εταιρεία φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή της σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης, η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι, τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος συνδέεται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

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

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

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 θα προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι στιγμής, διέπονται από σταθερό επιτόκιο.

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 συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

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

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας	31/12/2025	31/12/2024
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	641.315	1.870.967
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	212.807	181.365
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	3,01	10,32

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

ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.10)	6.731.276	6.565.390
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 5.7)	609.032	1.683.451
Καθαρός Δανεισμός (α)	6.122.244	4.881.939
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.043.004	(161.696)
Συνολικά κεφάλαια (β)	7.165.248	4.720.243
Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)	85,44%	103,43%

στ) Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών 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 μη χρηματοοικονομικά μέσα 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.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025:

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	3.430.000	3.430.000
Σύνολο	-	-	3.430.000	3.430.000

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των υποχρεώσεων της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία τόσο κατά την 31.12.2025 όσο και κατά την 31.12.2024:

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	-	-	6.731.276	6.731.276
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	-	-	6.565.390	6.565.390

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

Επιπλέον κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία είχε Δάνεια προς τις θυγατρικές της, συνολικού υπολοίπου € 465 χιλ. που συμπεριλαμβάνονται στα κονδύλια λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 31.12.2025, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	2.723.331
Προσθήκες χρήσης	71.500
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	635.169
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	3.430.000

Την 25.02.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι τιμήματος € 2,72 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 3,43 εκ.

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίσθηκε κατά την 31.12.2025 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Συγκεκριμένα για την αποτίμηση των ακινήτων τα οποία διαθέτει η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2025, χρησιμοποιήθηκαν κατά 20% η μέθοδος Προσέγγισης αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) και κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών, με προεξοφλητικό επιτόκιο 9,00% και συντελεστή απόδοσης στη λήξη 7,75%.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 87 χιλ. χαμηλότερη ή € 92 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 81 χιλ. χαμηλότερη ή € 92 χιλ. υψηλότερη.

Η εύλογη αξία που υπολογίζεται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνει ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις κατά την 31.12.2025.

5.2 Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.422.093	1.412.438
Επιστροφές προκαταβολών	(253.990)	-
Αγορά επενδυτικού ακινήτου	(605.100)	-
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	1.240	9.655
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	564.243	1.422.093

Την 25.02.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου (Σημείωση 5.1). Ποσό ύψους € 0,46 εκ. του εν λόγω κονδυλίου αφορά σε προσύμφωνα απόκτησης ακινήτων (σημείωση 5.21).

5.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2025 και 31.12.2024 έχουν ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	125.000	-
Απόκτηση θυγατρικών	-	125.000
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	125.000	125.000

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

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

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

5.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	2.800.000	-
Εισφορά αρχικού μετοχικού κεφαλαίου για την ίδρυση θυγατρικής	-	100.000
Συμμετοχή σε Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μείωση ποσοστού συμμετοχής	3	2.700.000
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	2.800.003	2.800.000
Ποσοστό Συμμετοχής τέλους χρήσης	40%	40%

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της κοινοπραξίας κατά την 31.12.2025:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας	Υποχρεώσεις	Κέρδη προ φόρων	Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους
RENTI TO GO A. E.	18.000.000	385.682	19.664.711	9.374.314	10.290.398	65.431	(16.966)

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

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

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

5.5 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών	464.525	367.000
Σύνολο	464.525	367.000

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν στην χορήγηση ομολογιακού δανείου στην θυγατρική PANFIN A.E. μέχρι το ποσό των €10 εκ. και διάρκειας 7 ετών, για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Εντός της χρήσεως 2024, η Εταιρεία χορήγησε ποσό € 3,14 εκ. στην θυγατρική PANFIN, εκ των οποίων ποσό € 2,77 εκ. αποπληρώθηκε έως την 31.12.2024. Κατά την 31.12.2025, οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναφορικά με το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο παρέιχε στην θυγατρική της, είναι ποσού € 0,46 εκ.

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

5.6 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	32.283	56.656
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	130.860
Σύνολο	32.283	187.516

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά ΦΠΑ που προέρχεται από τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας, ενώ κατά την προηγούμενη χρήση τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αποτελούνταν από ποσό € 52 χιλ. που αφορά σε απαίτηση από την εταιρεία Renti to Go για την επανατιμολόγηση εξόδων για λογαριασμό της τελευταίας από την Εταιρεία καθώς και από ποσό € 79 χιλ. το οποίο αφορά σε βραχυπρόθεσμη απαίτηση ενδοομιλικού δανείου το οποίο η Εταιρεία έχει παράσχει στην θυγατρική της Panfin A.E. Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν συνέτρεξε περίπτωση τέτοιας απαίτησης.

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

5.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Καταθέσεις όψεως	609.032	1.683.451
Σύνολο	609.032	1.683.451

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

5.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 100.000 διαιρούμενο σε 100.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

5.9 Αποτελέσματα εις νέο

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(261.696)	(12.910)
Καθαρά κέρδη / ζημίες χρήσης	1.204.699	(248.786)
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	943.004	(261.696)

Η μεταβολή στα αποτελέσματα της χρήσεως οφείλεται κυρίως στα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και στην αύξηση του κύκλου εργασιών.

5.10 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	-	6.731.276	-	6.565.390
Σύνολο δανείων	-	6.731.276	-	6.565.390

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

Την 21.11.2024, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των € 1,7 εκ, διάρκειας 10 ετών, το οποίο καλύφθηκε από την μέτοχο εταιρεία VIA FUTURA AB, για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της. Το κεφάλαιο του δανείου είναι πληρωτέο στη λήξη του και το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5% ετησίως. Την 23.06.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πλήρη εξόφληση του ως άνω ομολογιακού δανείου.

Την 05.02.2025, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των € 3 εκ, διάρκειας 5 ετών, με αντισυμβαλλόμενο την μητρική εταιρεία Premia Properties για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της, και εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμειώθηκε ποσό € 1,6 εκ. Το κεφάλαιο του δανείου είναι πληρωτέο στη λήξη του και το επιτόκιο δανεισμού ανέρχεται σε 5% ετησίως.

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

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

5.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας, ποσού € 38 χιλ., αφορούν σε ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου.

5.12 Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	-	72.313
Προκαταβολές	200.000	100.000
Σύνολο	200.000	172.313

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

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

5.13 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, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών 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
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :		
Τρέχων φόρος εισοδήματος αρχής χρήσεως	9.052	2.113
Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσεως	25.667	13.197
Μείον : πληρωμές χρήσεως	(21.911)	(6.259)
Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση	12.807	9.052

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2023-2024 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2023-2025 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 αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.14 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων αναλύονται ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	184.300	-
Σύνολο	184.300	-

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

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας επτά ετών και διέπεται από τη σχετική, περί εμπορικής μίσθωσης, νομοθεσία.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα, βάσει συμβάσεων μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	228.000	-
Από 2 μέχρι και 5 έτη	912.625	-
Περισσότερο από 5 έτη	265.479	-
Σύνολο	1.406.104	-

5.15 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων

Εντός της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία ξεκίνησε την πραγματοποίηση συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με σκοπό την μεταπώληση τους, τα οποία ταξινομούνται ως αποθέματα.

Εντός της χρήσης 2025, ολοκληρώθηκαν οι κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

α) την 30.04.2025, προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι συνολικού τιμήματος € 0,32 εκ. Την 22.05.2025 προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 1,06 εκ.

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

Δεν συνέτρεξαν περιπτώσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων για την συγκριτική χρήση 2024.

	01/01/2025- 31/12/2025
Κόστος αγοράς Αποθεμάτων Ακινήτων	(503.118)
Έσοδο Πώλησης Αποθεμάτων Ακινήτων	<u>1.306.560</u>
Μικτό κέρδος από πώληση αποθεμάτων χρήσεως	<u>803.442</u>

5.16 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	51.200	-
Ασφάλιστρα	4.219	-
Σύνολο	<u>55.419</u>	-

5.17 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται τα κάτωθι:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	25.088	146.216
Φόροι τέλη	8.440	3.620
Διάφορα έξοδα	1.412	1.579
Σύνολο	<u>34.940</u>	<u>151.415</u>

Οι αμοιβές συνεργατών συμβούλων κατά την προηγούμενη χρήση αφορούσαν κυρίως συμβουλευτικές υπηρεσίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που επρόκειτο να αγοραστούν, καθώς και έξοδα για λογαριασμό θυγατρικών και κοινοπραξιών, τα οποία τιμολογήθηκαν σε αυτές.

5.18 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Λοιπά έσοδα	8.480	51.940
Σύνολο	<u>8.480</u>	<u>51.940</u>

Τα άλλα έσοδα κατά την προηγούμενη χρήση αφορούσαν τιμολόγηση εξόδων που είχε πραγματοποιήσει η Εταιρεία για λογαριασμό κοινοπραξίας στην οποία η Εταιρεία διαθέτει συμμετοχές.

5.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

PANDORA INVEST A.E.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2025**

(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	328.982	214.807
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	288	227
Σύνολο	329.271	215.034

Η αύξηση των τόκων από ενδοομιλικά δάνεια οφείλεται κυρίως στην εκταμίευση νέου ενδοομιλικού δανείου ποσού € 1,6 εκ. από την μητρική εταιρεία.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	18.605	78.920
Σύνολο	18.605	78.920

Η μείωση των εσόδων από τόκους ενδοομιλικών δανείων οφείλεται στο ότι εντός της προηγούμενης χρήσης 2024, η θυγατρική εταιρεία Panfin αποπλήρωσε σημαντικό μέρος του ποσού του δανείου που της είχε χορηγηθεί από την Εταιρεία.

5.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	31.12.2025		01.01.2025-31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia Properties	-	6.731.276	-	287.899
VIA FUTURA AB	-	-	-	41.083
VIA FUTURA AE	-	-	-	7.200
RENTI TO GO A.E.	-	-	60.420	-
PANFIN A.E.	464.525	-	18.605	-
Σύνολα	464.525	6.731.276	79.025	336.182

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

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 71.500 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

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

Τα έξοδα προς τη μέτοχο εταιρεία VIA FUTURA AB. αφορούν τόκους ομολογιακού δανείου.

Η απαίτηση από τη θυγατρική PANFIN A.E. αφορά απαίτηση από χορήγηση ομολογιακού δανείου και τα έσοδα αφορούν τόκους εισπρακτέους ομολογιακού δανείου.

5.21 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας την 31.12.2025 και την 31.12.2024, που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Η Εταιρεία έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης 14 ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της Alpha Bank και εταιρείες συνδεδεμένες με τον όμιλο Alpha Bank, συνολικού ύψους € 0,46 εκ.

5.22 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Την 19.01.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,7 εκ. Το εν λόγω ακίνητο ταξινομήθηκε ως απόθεμα για την Εταιρεία. Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος € 1 εκ.

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

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18^η Μαΐου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

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

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Α02247403**

**ANNA ΠΑΡΙΣΗ
Α.Δ.Τ. Φ044005**

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