

PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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	1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	2
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	5
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	6
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	7
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	8
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών	9
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	10
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	10
2.4 Μισθώσεις	11
2.5 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	11
2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	11
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις	12
2.8 Δανειακές υποχρεώσεις.....	12
2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	12
2.10 Αναγνώριση εσόδων	12
2.11 Κόστος δανεισμού	13
2.12 Φόρος	13
2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	13
2.14 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	13
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	15
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	16
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	19
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	19
5.2 Δεσμευμένες καταθέσεις	20
5.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
5.4 Μετοχικό Κεφάλαιο	20
5.5 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	20
5.6 Αποθεματικά	21
5.7 Αποτελέσματα εις νέον.....	21
5.8 Δανειακές υποχρεώσεις	21
5.9 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22
5.10 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος.....	22
5.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22
5.12 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	23
5.13 Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23
5.14 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	23
5.15 Χρηματοοικονομικά Έξοδα	23
5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	24
5.17 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	24
5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα	24

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 «PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, 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 «PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (εφεξής η «Εταιρεία»), 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 160552701000 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 100% της «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.».

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

Εξέλιξη των εργασιών

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 21,50 εκ., έναντι € 21,15 εκ. την 31.12.2024 και προσδιορίστηκε βάσει της αποτίμησης που πραγματοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.).

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από μισθώματα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 1,36 εκ., έναντι € 1,36 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Η Εταιρεία για τη χρήση 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 1,32 εκ., έναντι € 1,81 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,49εκ. ή 27%. Η μείωση προέκυψε κυρίως από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων της Εταιρείας και εξαιρουμένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), παρέμειναν σταθερά και ανήλθαν σε € 1,15 εκ.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 185 χιλ., έναντι € 183 χιλ. την 31.12.2024, μη παρουσιάζοντας αξιόλογη μεταβολή.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 24 χιλ., έναντι € 30 χιλ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 6 χιλ. ή 20%.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 393 χιλ., έναντι € 531 χιλ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 138 χιλ. ή 26%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στο ότι η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου, από την οποία προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 86 χιλ.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 0,85 εκ. έναντι € 1,17 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,32 εκ. κυρίως λόγω των αποτελεσμάτων από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Φόρος

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της μητρικής Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο.

Ο φόρος επί των επενδύσεων και των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε € 76 χιλ., έναντι € 110 χιλ. την 31.12.2024.

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Προοπτικές

Κύριος στόχος της Εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της μέσω της διατήρησης των μισθώσεων.

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 (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), 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, 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 διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από 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 ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης τους μέσω ενδεικτικά, της βελτίωσης των όρων ή/και της αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 95,2 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, δεν θα υπάρχει επίδραση.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. Ετήσια έκθεση διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή, 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		
<i>Ποσά σε €.</i>	31/12/2025	31/12/2024
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	605.372	518.038
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	406.890	452.974
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α) / (β)	1,49	1,14

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 του επενδυτικού ακινήτου της.

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, που ανήκει στον κλάδο των κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα. Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς του μισθωτή, με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

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

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

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 της δανειακής σύμβασης της Εταιρείας, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. Ετήσια έκθεση διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

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

	31/12/2025	31/12/2024
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.8)	9.206.537	9.599.246
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.2 και 5.3)	605.372	518.038
Καθαρός Δανεισμός (α)	8.601.165	9.081.208
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	12.564.546	11.716.752
Συνολικά κεφάλαια (β)	21.165.712	20.797.960
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	40,64%	43,66%

Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

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

Δείκτης Μόχλευσης

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	8.922.269	9.286.646
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	284.268	312.600
Συνολικός Δανεισμός (α)	9.206.537	9.599.246
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	240.685	450.685
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	364.687	67.353
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	8.601.165	9.081.208
Επενδύσεις σε ακίνητα	21.500.000	21.150.000
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	21.500.000	21.150.000
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	22.105.372	21.668.038
Loan to Value - LTV (α/ε)	42,8%	45,4%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	40,0%	42,9%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	41,6%	44,3%

(1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 5.8) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

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

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

- Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων, (σημείωση 5.8), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 5.2 και 5.3)

- Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 5.1)

Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

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

Ποσά σε €	31/12/2025	31/12/2024
Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)	12.564.546	11.716.752
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	35.958	35.958
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	349,42	325,85

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

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

Οι δραστηριότητες και το ακίνητο της Εταιρείας συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση του ακινήτου αυτού. 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 το ακίνητο το οποίο κατέχει 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 ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών και 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.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Μερισματική πολιτική

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (άρθρ.160 & άρθρ.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.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 5.16 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

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν την χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2025 έως 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Με τιμή

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



Shape the future
with confidence

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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.

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.



**Shape the future
with confidence**

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, 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.



Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, 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	21.500.000	21.150.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		21.500.000	21.150.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.2	240.685	450.685
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.3	364.687	67.353
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		605.372	518.038
Σύνολο ενεργητικού		22.105.372	21.668.038
Ίδια Κεφάλαια			
Αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.4	35.958	35.958
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	5.5	9.146.630	9.146.630
Αποθεματικά	5.6	11.986	11.319
Αποτελέσματα εις νέον	5.7	3.369.972	2.522.845
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		12.564.546	11.716.752
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.8	8.922.269	9.286.646
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.9	211.666	211.666
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.133.935	9.498.312
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.10	34.927	52.555
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.8	284.268	312.600
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.11	87.696	87.819
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		406.890	452.974
Σύνολο υποχρεώσεων		9.540.825	9.951.286
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		22.105.372	21.668.038

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.12	1.358.289	1.364.372
Σύνολο εσόδων		1.358.289	1.364.372
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	168.184	654.956
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.13	(185.347)	(182.910)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.14	(24.159)	(29.560)
Λειτουργικά κέρδη		1.316.967	1.806.858
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.15	(393.482)	(531.046)
Κέρδη προ φόρων		923.485	1.275.812
Φόρος	5.10	(75.691)	(110.211)
Κέρδη χρήσης		847.794	1.165.601
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		847.794	1.165.601

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1^η Ιανουαρίου 2024		33.958	8.949.033	11.319	1.357.244	10.351.554
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	5.7	-	-	-	1.165.601	1.165.601
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	5.4	2.000	198.000	-	-	200.000
	5.5	-	(403)	-	-	(403)
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2024		35.958	9.146.630	11.319	2.522.845	11.716.752
Υπόλοιπα την 1^η Ιανουαρίου 2025		35.958	9.146.630	11.319	2.522.845	11.716.752
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	5.7	-	-	-	847.794	847.794
Τακτικό αποθεματικό	5.6	-	-	667	(667)	-
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2025		35.958	9.146.630	11.986	3.369.972	12.564.546

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		923.485	1.275.812
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	(168.184)	(654.956)
Λοιπά έσοδα	5.1	(64.376)	(76.376)
Χρεωστικοί τόκοι	5.15	393.482	531.046
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων			-
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (εκτός δανείων)		(123)	(34.073)
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		1.084.284	1.041.453
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(414.839)	(600.709)
Καταβλημένοι φόροι	5.10	(93.319)	(112.957)
Καθαρές Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)		576.126	327.787
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	(117.440)	(118.668)
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(117.440)	(118.668)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.4	-	200.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	5.5	-	(403)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(371.352)	(344.826)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	5.2	210.000	-
Σύνολο ταμειακών ροών (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(161.352)	(145.229)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		297.334	63.890
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		67.353	3.464
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	5.3	364.687	67.353

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

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**Της χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2025****1. Γενικές πληροφορίες**

Η PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, με διακριτικό τίτλο PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 160552701000, 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 2021 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η διάρκειά της, σύμφωνα με το Καταστατικό της ορίζεται αόριστη.

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

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

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1^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 στις 15.02.2029 αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Άννα Παρίση	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Αναστασίου	Μέλος του Δ.Σ.

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την χρήση 2025 όσο και κατά την συγκριτική χρήση 2024.

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 καταρτιστεί:

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 διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων καλύπτουν την περίοδο 01/01/2024 – 31/12/2024.

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

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

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025, 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.

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

2.3 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 χρηματοδοτικής 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 στην 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 ρών.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική 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 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 αν ταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

2.4 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπíπτουν στον έλεγχο του, η Εταιρεία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

2.5 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση είτε προσαυξάνεται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, είτε απομειώνεται για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, με τα έξοδα συναλλαγών τα οποία είναι άμεσα συνδεδεμένα με την απόκτηση ή έκδοση του χρηματοοικονομικών μέσων αυτών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα αξιόγραφα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις εμπορικές απαιτήσεις, τους προμηθευτές, τις δανειακές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά τους, σύμφωνα με την μέθοδο του αποσβέσιμου κόστους με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν είτε τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει, είτε η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου. Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους),

μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του 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 οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου (σημείωση 5.3). Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (σημείωση 5.2). Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

2.8 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 5.8) 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 στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν:

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

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

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

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

2.10 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα από μισθώσεις 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 (σημείωση 5.12). Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.11 Κόστος δανεισμού

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

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

2.12 Φόρος

Η Εταιρεία ως θυγατρική της PREMIA Α.Ε.Ε.Α.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 προσαυξανόμενο κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο (σημείωση 5.10).

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.

2.13 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

2.14 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής 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 1^η 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 διακοπόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις). Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης. Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός

εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων 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 ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

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

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

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

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

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

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

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

(α) 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 που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. 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.

(β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Η Εταιρεία περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεων τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται.

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 και διαχείριση 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 (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), 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, 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 του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

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 ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης τους μέσω ενδεικτικά, της βελτίωσης των όρων ή/και της αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 95,2 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, δεν θα υπάρχει επίδραση.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή, 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)	605.372	518.038
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	406.890	452.974
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α/β)	1,49	1,14

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 του επενδυτικού ακινήτου της.

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, που ανήκει στον κλάδο των Κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα . Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία

καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς του μισθωτή, με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

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

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

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 της δανειακής σύμβασης της Εταιρείας, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση.5.8)	9.206.537	9.599.246
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.2 και 5.3)	605.372	518.038
Καθαρός Δανεισμός (α)	8.601.165	9.081.208
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	12.564.546	11.716.752
Συνολικά κεφάλαια (β)	21.165.712	20.797.960
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	40,64%	43,66%

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 τα μη χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

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

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

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 και την 31.12.2024, αντίστοιχα:

PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2025

(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	21.500.000	21.500.000
Σύνολο	-	-	21.500.000	21.500.000

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	21.150.000	21.150.000
Σύνολο	-	-	21.150.000	21.150.000

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	-	-	9.206.537	9.206.537
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	-	-	9.599.246	9.599.246

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

Κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	21.150.000	20.300.000
Προσθήκες χρήσης	117.440	118.668
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	64.376	76.376
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	168.184	654.956
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	21.500.000	21.150.000

Η Εταιρεία, κατέχει μισθωμένο ακίνητο, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων στο Μαρούσι, Αττικής, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ.

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 του επενδυτικού ακινήτου 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 του ακινήτου προσδιορίστηκε 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 Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Συγκεκριμένα για την αποτίμηση του ακινήτου με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, χρησιμοποιήθηκαν κατά 20% η μέθοδος Προσέγγισης αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) και κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών, με προεξοφλητικό επιτόκιο 7,75% και συντελεστή απόδοσης στη λήξη 6,25% τόσο για την χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική χρήση 2024.

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 € 592 χιλ. χαμηλότερη ή € 620 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 € 709 χιλ. χαμηλότερη ή € 832 χιλ. υψηλότερη.

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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, αλλά και για την συγκριτική χρήση 2024, δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Επί του ακινήτου της Εταιρείας υφίσταται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους 12.732 χιλ. ευρώ τόσο για την τρέχουσα χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική χρήση 2024.

5.2 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Δεσμευμένες καταθέσεις	240.685	450.685
Σύνολο	240.685	450.685

Η Εταιρεία διατηρεί ποσά σε δεσμευμένους λογαριασμούς ως συμβατική υποχρέωση που απορρέει από την δανειακή σύμβαση (Σημείωση 5.8). Το υπόλοιπο του κονδυλίου αποτελείται από λογαριασμό εξυπηρέτησης των τόκων και του κεφαλαίου που θα πρέπει να καταβληθούν για το επόμενο τρίμηνο, ποσού ύψους € 241 χιλ. Η μεταβολή των δεσμευμένων καταθέσεων οφείλεται κυρίως στην μείωση του επιτοκίου του δανείου που διατηρεί η Εταιρεία με αποτέλεσμα την μείωση του προς καταβολή ποσού.

5.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	40	
Καταθέσεις όψεως	364.647	67.353
Σύνολο	364.687	67.353

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

5.4 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 35.958 διαιρούμενο σε 35.958 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

5.5 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9.147.033	9.147.033
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(403)	(403)
Σύνολο	9.146.630	9.146.630

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημιές του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον.

5.6 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό Αποθεματικό	11.986	11.319
Σύνολο	11.986	11.319

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Κατά την χρήση 2023 δεν υπήρχε υποχρέωση δημιουργίας τακτικού αποθεματικού, καθώς είχε φτάσει το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, την 28η Ιουλίου 2025, αποφασίστηκε ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού € 667 που αφορά στα κέρδη της χρήσεως 2024 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

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.

5.7 Αποτελέσματα εις νέον

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	2.522.845	1.357.244
Καθαρά κέρδη χρήσης	847.794	1.165.601
Τακτικό Αποθεματικό	(667)	-
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	3.369.972	2.522.845

5.8 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	284.268	8.922.269	312.600	9.286.646
Σύνολο δανείων	284.268	8.922.269	312.600	9.286.646

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

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	284.268	312.600
Από 2 έως 5 έτη	8.922.269	9.286.646
Περισσότερο των 5 ετών	-	-
Σύνολο	9.206.537	9.599.246

Η Εταιρεία, την 27.06.2022 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου € 10,6 εκ., το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, για την αγορά ακινήτου.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων της δανειακής της σύμβασης, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 86 χιλ. το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 5.15).

Προς εξασφάλιση του δανείου υφίσταται, μεταξύ άλλων, προσημείωση επί του ακινήτου κυριότητας της (σημείωση 5.1), ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων (σημείωση 5.9) και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων και απαιτήσεων αγοραπωλησίας.

Σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης, η Εταιρεία πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) Ιστορικός Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης: το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων του προσημειωμένου ακινήτου μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) Δείκτης εξασφαλιστικός κάλυψης ακινήτου: το λόγο της συνολικής ονομαστικής αξίας των ομολογιών που παραμένουν ανεξόφλητες προς την πλέον πρόσφατη αξία αποτίμησης του ακινήτου.

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

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

5.9 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Εγγυήσεις ενοικίων	211.666	211.666
Σύνολο	211.666	211.666

5.10 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος

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

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Ο τρέχων φόρος αναλύεται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :		
Φόρος επενδύσεων αρχής χρήσεως	52.555	55.301
Πλέον: Φόρος επενδύσεων χρήσεως	75.691	110.211
Μείον : Πληρωμές χρήσεως	(93.319)	(112.957)
Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση	34.927	52.555

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2021-2024 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2021-2025 της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

5.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2025**

(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	87.696	87.819
Σύνολο	87.696	87.819

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

5.12 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.358.289	1.364.372
Σύνολο	1.358.289	1.364.372

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 64χιλ. για το 2025 και € 76 χιλ. αντίστοιχα για το 2024, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης στα πλαίσια της μισθωτικής σύμβασης που διαθέτει η Εταιρεία ως εκμισθωτής.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας δεκαπέντε 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	1.305.996	1.287.996
Από 2 μέχρι και 5 έτη	5.227.562	5.155.513
Περισσότερο από 5 έτη	8.361.952	9.534.699
Σύνολο	14.895.511	15.978.208

5.13 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	60.000	60.000
Ασφάλιστρα	39.410	36.428
Φόρος ακίνητης περιουσίας	85.936	86.482
Σύνολο	185.347	182.910

5.14 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	5.895	2.534
Παροχές τρίτων	840	8.055
Φόροι - τέλη	17.024	17.941
Διάφορα έξοδα	401	1.029
Σύνολο	24.159	29.560

5.15 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	474.832	640.782
Λοιπά τραπεζικά (έσοδα) / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	(81.351)	(109.736)
Σύνολο	393.482	531.046

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 86 χιλ.

5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας 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
VIA FUTURA Α.Ε.	-	-	-	75.442
Σύνολα	-	-	-	75.442

	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA Α.Ε.	-	-	-	68.055
Σύνολα	-	-	-	68.055

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA ΑΕ έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων και κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 117.440

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA ΑΕ αφορούν λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων. Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη τόσο κατά την τρέχουσα όσο και κατά την συγκριτική περίοδο.

5.17 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία έχει παράσχει προσημείωση επί του ακινήτου της, ύψους 12.732 χιλ. ευρώ, για εξασφάλιση του δανείου, ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων (σημείωση 5.9) και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων και απαιτήσεων αγοραπωλησίας.

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

5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

**Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
Δ.Σ.**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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

**ΑΝΝΑ ΠΑΡΙΣΗ
Α.Δ.Τ. Φ044005**

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