

# **PRIMALAFT ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως  
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025**

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	9
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	12
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ .....	13
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	14
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	15
1. Γενικές πληροφορίες .....	16
2. Σύνοψη Ουσιαστών Λογιστικών Πολιτικών .....	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	16
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	16
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	17
2.4 Μισθώσεις .....	18
2.5 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων .....	18
2.6 Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	19
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις .....	19
2.8 Δανειακές υποχρεώσεις .....	19
2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	20
2.10 Αναγνώριση εσόδων .....	20
2.11 Κόστος δανεισμού .....	20
2.12 Φόρος .....	21
2.13 Κρατικές επιχορηγήσεις.....	21
2.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	21
2.15 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.) .....	21
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης .....	23
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....	23
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....	24
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....	24
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	27
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	27
5.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....	28
5.3 Εμπορικές Απαιτήσεις.....	28
5.4 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις .....	28
5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις .....	29
5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	29
5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	29
5.8 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	29
5.9 Αποθεματικά .....	29
5.10 Αποτελέσματα εις νέο.....	30
5.11 Δανειακές υποχρεώσεις .....	30
5.12 Υποχρεώσεις μισθώσεων .....	31
5.13 Προμηθευτές.....	32
5.14 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος.....	32
5.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	33
5.16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	33
5.17 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	33
5.18 Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	33
5.19 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	34
5.20 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	34
5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	34
5.22 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	35
5.23 Αναταξινομήσεις .....	35
5.24 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα .....	35

**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 «PRIMALAFT ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της «PRIMALAFT ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

Η Εταιρεία, είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 165146301000 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 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», εφεξής «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή «Premia Properties» ή «Μητρική Εταιρεία».

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

**Εξέλιξη των εργασιών****Χαρτοφυλάκιο ακινήτων**

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 74,65 εκ. έναντι € 74,80 εκ. την 31.12.2024 και προσδιορίστηκε βάσει της αποτίμησης που πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.).

**Κύκλος εργασιών**

Τα συνολικά έσοδα από τη διαχείριση του ακινήτου της Εταιρείας κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 4,54 εκ. έναντι € 2,66 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,87 εκ. ή 70%. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στο ότι το ακίνητο ολοκληρώθηκε και ξεκίνησε την λειτουργία του σαν κτίριο γραφείων τον Ιούνιο του 2024.

**Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Κατά την χρήση 2025, οι ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 0,17 εκ. έναντι κερδών € 6,17 εκ. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση της επένδυσης του ακινήτου της Εταιρείας τον Ιούνιο του 2024 οπότε και έγινε η πρώτη αποτίμηση του ακινήτου σαν κτίριο γραφείων.

**Λειτουργικά αποτελέσματα**

Η Εταιρεία για την χρήση 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 3,10 εκ. έναντι κερδών € 7,99 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας μείωση € 4,89 εκ. ή 61%. Η μεταβολή προέκυψε κυρίως από την μείωση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε κέρδη € 3,27 εκ. έναντι € 1,83 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,44 εκ. ή 79%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση της επένδυσης της Εταιρείας τον Ιούνιο του 2024.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 1,61 εκ. έναντι € 1,07 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,54 εκ. ή 50%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση της επένδυσης της Εταιρείας τον Ιούνιο του 2024.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 0,09 εκ. έναντι € 0,10 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,01 εκ. ή 7%.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 0,94 εκ., έναντι € 0,83 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,11 εκ. ή 13%. Η αύξηση οφείλεται στο ότι η Εταιρεία κατά την διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου δηλαδή έως τον Ιούνιο του 2024, προέβαινε σε κεφαλαιοποίηση των τόκων. Επίσης η Εταιρεία προέβη εντός της χρήσεως 2025 σε δύο τροποποιήσεις της σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου, από την οποία προέκυψε συνολικά, καθαρό κέρδος ποσού € 1,05 εκ.

**Φόρος**

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

Ο φόρος επί των επενδύσεων και των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε € 0,26 εκ. έναντι € 0,35 εκ. την 31.12.2024.

**Αποτελέσματα μετά από φόρους**

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 1,89 εκ. έναντι € 6,81 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας μείωση € 4,92 εκ. Η μεταβολή προέκυψε κυρίως από την μείωση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

**Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες****Προοπτικές**

Κύριος στόχος της Εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της.

**Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (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 ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση του ακινήτου οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική 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 θα 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 του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Αξίζει να σημειωθεί ότι, σημαντικό μέρος του συνολικού υφιστάμενου δανεισμού που συνάπτει η Εταιρεία στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), διαθέτει σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο και ανερχόταν συνολικά σε € 18,06 εκ. κατά την 31.12.2025.

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 € 260 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρξει επίδραση.

### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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.

<b>Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας</b>		
<i>Ποσά σε €.</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	1.872.423	3.886.741
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	1.363.155	1.870.754
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α) / (β)</b>	<b>1,37</b>	<b>2,08</b>

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

### 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 μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων. 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 με την Εθνική Τράπεζα, η Εταιρεία πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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 (συμπεριλαμβανομένων των επιχορηγήσεων δανείων) (σημείωση 5.11)	49.557.277	53.133.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.5 και 5.6)	1.412.901	2.357.094
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>48.144.376</b>	<b>50.775.936</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	26.121.981	24.230.231
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>74.266.358</b>	<b>75.006.167</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)</b>	<b>64,83%</b>	<b>67,70%</b>

#### Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

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

#### Δείκτης Μόχλευσης

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	48.545.076	52.053.384
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.012.201	1.079.646
<b>Συνολικός Δανεισμός (α)</b>	<b>49.557.277</b>	<b>53.133.030</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	1.396.846	2.353.546
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	16.055	3.548
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>48.144.376</b>	<b>50.775.936</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	74.650.000	74.800.000
<b>Σύνολο Επενδύσεων (ε)</b>	<b>74.650.000</b>	<b>74.800.000</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού (ζ)</b>	<b>76.529.945</b>	<b>78.696.270</b>
<b>Loan to Value - LTV (α/ε)</b>	<b>66,4%</b>	<b>71,0%</b>
<b>Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)</b>	<b>64,5%</b>	<b>67,9%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)</b>	<b>64,8%</b>	<b>67,5%</b>

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς και οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες επιχορηγήσεις δανείων (σημείωση 5.11) 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 καθώς και των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων επιχορηγήσεων δανείων, (σημείωση 5.11), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 5.5 και 5.6)
  - 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)	26.121.981	24.230.231
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	45.000	45.000
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>580,49</b>	<b>538,45</b>

### Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (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 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 χαρτοφυλάκιό 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 ενδελεχείς νομικούς και τεχνικούς ελέγχους 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 (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

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

**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 5.21 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων τόσο για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 όσο και για την συγκριτική χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

**Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης**

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

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου  
Αθήνα, 18 Μαΐου 2026



**Shape the future  
with confidence**

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

Τηλ.: 210 2886 000  
ey.com

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας PRIMALAFTH ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας PRIMALAFTH ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας PRIMALAFTH ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 έλεγχο 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



**Shape the future  
with confidence**

είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

#### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

#### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη 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.



Shape the future  
with confidence

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

#### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία PRIMALAFTH ATHENS ANONYMH ETAIPEIA και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 19 Μαΐου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

## I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ενεργητικό</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	74.650.000	74.800.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5.2	7.523	9.529
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού</b>		<b>74.657.523</b>	<b>74.809.529</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Εμπορικές Απαιτήσεις	5.3	231.235	28.048
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	5.4	228.287	1.501.600
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.5	1.396.846	2.353.546
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	16.055	3.548
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού</b>		<b>1.872.423</b>	<b>3.886.741</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>76.529.945</b>	<b>78.696.270</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.7	45.000	45.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	5.8	11.215.172	11.215.172
Αποθεματικά	5.9	15.000	15.000
Αποτελέσματα εις νέον	5.10	14.846.809	12.955.058
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>26.121.981</b>	<b>24.230.231</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.11	42.941.546	46.001.383
Επιχορηγήσεις δανείων	5.11	5.603.530	6.052.001
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.12	499.733	541.901
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>49.044.809</b>	<b>52.595.285</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	5.13	157	50.206
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.14	120.484	185.088
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.11	653.738	740.059
Επιχορηγήσεις δανείων	5.11	358.463	339.587
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5.12	42.169	40.477
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.15	188.144	515.337
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.363.155</b>	<b>1.870.754</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>50.407.964</b>	<b>54.466.039</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>76.529.945</b>	<b>78.696.270</b>

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.16	4.537.196	2.663.975
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.17	433.398	323.249
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>4.970.594</b>	<b>2.987.224</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	(166.321)	6.167.731
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.18	(1.614.049)	(1.072.906)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	5.2	(2.006)	(502)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.19	(89.107)	(96.294)
Άλλα έσοδα		100	8.803
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>3.099.211</b>	<b>7.994.058</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.20	(943.917)	(832.590)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.155.295</b>	<b>7.161.468</b>
Φόρος	5.14	(263.544)	(351.486)
<b>Κέρδη / (ζημίες) χρήσης</b>		<b>1.891.751</b>	<b>6.809.982</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>1.891.751</b>	<b>6.809.982</b>

## III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024</b>		<b>45.000</b>	<b>11.215.172</b>	<b>15.000</b>	<b>6.145.077</b>	<b>17.420.249</b>
Κέρδη χρήσης	5.10	-	-	-	6.809.982	6.809.982
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.809.982</b>	<b>6.809.982</b>
<b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>		<b>45.000</b>	<b>11.215.172</b>	<b>15.000</b>	<b>12.955.058</b>	<b>24.230.231</b>
<b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025</b>		<b>45.000</b>	<b>11.215.172</b>	<b>15.000</b>	<b>12.955.058</b>	<b>24.230.231</b>
Κέρδη χρήσης	5.10	-	-	-	1.891.751	1.891.751
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.891.751</b>	<b>1.891.751</b>
<b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025</b>		<b>45.000</b>	<b>11.215.172</b>	<b>15.000</b>	<b>14.846.809</b>	<b>26.121.981</b>

## IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Ταμειακές ροές από/ (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		2.155.295	7.161.468
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	5.2	2.006	502
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	166.321	(6.167.731)
Χρεωστικοί τόκοι	5.20	920.794	820.416
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	5.12	23.123	12.174
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.070.126	(321.106)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (εκτός δανείων)		(389.342)	(2.577.677)
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>3.948.322</b>	<b>(1.071.955)</b>
<b>Μείον:</b>			
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(1.333.748)	(1.520.931)
Καταβλημένοι φόροι	5.14	(328.148)	(269.185)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>2.286.427</b>	<b>(2.862.072)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	(16.321)	(20.726.736)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	5.2	-	(10.030)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(16.321)</b>	<b>(20.736.766)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	5.11	4.000.000	24.966.888
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(68.000)	-
Αποπληρωμές από ληφθέντα δάνεια από μητρική εταιρεία		(6.884.377)	-
Δάνεια από χρηματοδοτικές μισθώσεις	5.12	-	602.005
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	5.12	(40.477)	(19.626)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(221.444)	-
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	5.5	956.699	(1.953.969)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(2.257.599)</b>	<b>23.595.298</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>		<b>12.507</b>	<b>(3.540)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	5.6	<b>3.548</b>	<b>7.088</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	5.6	<b>16.055</b>	<b>3.548</b>

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

**ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**Της χρήσης από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025**1. Γενικές Πληροφορίες**

Η Εταιρεία «PRIMALAFT ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «PRIMALAFT ATHENS A.E.» είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 165146301000, 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 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» εφεξής «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή «Premia Properties» ή «Μητρική Εταιρεία».

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η μητρική εταιρεία «PREMIA 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<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Μαΐου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.09.2026 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, η θητεία του οποίου λήγει την 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, τόσο κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση, δεν απασχολεί προσωπικό.

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

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

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν 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<sup>ης</sup> 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 2.15).

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.

Έπειτα από την επένδυση, σχετικά με την ολοκλήρωση της κατασκευής του επενδυτικού ακινήτου, στην οποία έχει προχωρήσει η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση, διαθέτοντας ένα επενδυτικό ακίνητο πλήρως μισθωμένο, η Διοίκηση της Εταιρείας θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει το ακίνητο το οποίο θα παραμείνει στο χαρτοφυλάκιο της, έχει αυξήσει την κερδοφορία της και έχει μια υγιή κεφαλαιουχική διάρθρωση.

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

### **2.3 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.

Αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος και προσαυξάνονται με όλα τα μεταγενέστερα άμεσα κόστη που συνδέονται με την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου και αφορούν κυρίως έξοδα κατασκευής και διαμόρφωσης του επενδυτικού ακινήτου αλλά και έξοδα τόκων, έξοδα πρόωρης ποινής λύσης μισθώσεων και έξοδα μισθοδοσίας τα οποία αξιολογούνται ως απαραίτητα κόστη για την κατασκευή και διαμόρφωση των επενδυτικών ακινήτων ώστε να μισθωθούν.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με 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 είτε ως μισθωτής είτε 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 εμπνίπτουν 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.

### α) Όταν ο Όμιλος είναι εκμισθωτής:

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.

### β) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής:

#### Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν η Εταιρεία για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

#### Δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων (ως μέρος του επενδυτικού ακινήτου)

Η Εταιρεία αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση).

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Αν η Εταιρεία είναι βέβαιη ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία βρίσκονται στο επενδυτικό ακίνητο το οποίο κατέχει η Εταιρεία και το οποίο αποτιμάται στην εύλογη αξία του και απεικονίζεται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40, στο οποίο λαμβάνεται υπόψη και η αξία του πάγιου εξοπλισμού και προσαυξάνεται με την σχετική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης του συγκεκριμένου ακινήτου (στον βαθμό που η μελέτη του εκτιμητή λαμβάνει υπόψη τις αντίστοιχες εκροές του δικαιώματος χρήσης μίσθωσης), όπως συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κονδύλι υποχρέωση μισθώσεων βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40 (σημείωση 5.1). Το εν λόγω δικαίωμα χρήσης παγίων υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε περίοδο μέσα από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία του.

## **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 βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις**

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

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

## **2.7 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 5.6). Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (σημείωση 5.5). Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή 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 5.11) 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 της 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 5.22).

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:

- α) 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 5.16). 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.

- β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Η Εταιρεία έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας και όχι ως αντιπρόσωπος για τις συμβάσεις αυτές.

## 2.11 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (σημειώσεις 5.11 και 5.20). 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 υποχρεώσεις. 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.

Η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει επιλογή λογιστικής πολιτικής για την κεφαλαιοποίηση των τόκων δανεισμού αναφορικά με την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού (σημείωση 5.1). Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα

περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση. Η κεφαλαιοποίηση ξεκινά όταν: (1) η Εταιρεία πραγματοποιεί δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο, (2) η Εταιρεία επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και (3) η Εταιρεία αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση ή πώληση του.

Αναφορικά με τον ειδικό δανεισμό η Εταιρεία κεφαλαιοποιεί το συνολικό ποσό του τόκου που έχει προέλθει από τα δάνεια που έχουν ληφθεί και συνδέονται άμεσα με την κατασκευή συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου. Αναφορικά με τον γενικό δανεισμό η Εταιρεία κεφαλαιοποιεί τους τόκους που προέρχονται από τον γενικό δανεισμό οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τον σταθμισμένο μέσο κόστος του γενικού δανεισμού που έχει χρησιμοποιηθεί για τις συγκεκριμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται από την στιγμή που θα ξεκινήσουν οι εργασίες για την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου έως και την ολοκλήρωση κατασκευής του. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται επίσης στο κόστος αγοράς ενός επενδυτικού ακινήτου που αποκτήθηκε ειδικά για την ανακατασκευή, αλλά μόνον οι δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου είναι σε εξέλιξη.

## **2.12 Φόρος**

Η Εταιρεία ως θυγατρική της PREMIA A.E.E.A.Π φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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

## **2.13 Κρατικές επιχορηγήσεις**

Το όφελος ενός κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνων της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση (σημείωση 5.11). Το δάνειο αναγνωρίζεται και επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνων της αγοράς, επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και των ληφθεισών εισπράξεων. Η Εταιρεία εξετάζει τους όρους και τις δεσμεύσεις που έχουν ικανοποιηθεί ή που πρέπει να ικανοποιηθούν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους το οποίο πρόκειται να αποζημιώσει το όφελος του δανείου.

## **2.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους (σημείωση 5.21). Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις 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<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

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

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

### **3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης**

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

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

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

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

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

##### 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 οποιοδήποτε 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 κεφαλαιοποίησης, 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 (σημείωση 5.1).

### **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 καθέναν ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση του ακινήτου οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική 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 θα 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 του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Αξίζει να σημειωθεί ότι, σημαντικό μέρος του συνολικού υφιστάμενου δανεισμού που συνάπτει η Εταιρεία στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης

και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), διαθέτει σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο και ανερχόταν συνολικά σε € 18,06 εκ. κατά την 31.12.2025.

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 € 260 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. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετής οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

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

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.

<b>Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας</b>		
<i>Ποσά σε €.</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	1.872.423	3.886.741
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	1.363.155	1.870.754
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α) / (β)</b>	<b>1,37</b>	<b>2,08</b>

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

### 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 μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή, που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων. 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 με την Εθνική Τράπεζα, η Εταιρεία πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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 (συμπεριλαμβανομένων των επιχορηγήσεων δανείων) (σημείωση 5.11)	49.557.277	53.133.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) (σημειώσεις 5.5 και 5.6)	1.412.901	2.357.094
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>48.144.376</b>	<b>50.775.936</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	26.121.981	24.230.231
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>74.266.358</b>	<b>75.006.167</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)</b>	<b>64,83%</b>	<b>67,70%</b>

Επίσης, σημειώνεται ότι η Εταιρεία παρόλο που έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων δεν εκτιμά πως οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους θα επηρεάσουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

### 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 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:

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	74.650.000	74.650.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>74.650.000</b>	<b>74.650.000</b>

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	74.800.000	74.800.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>74.800.000</b>	<b>74.800.000</b>

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

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

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο

Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025 (περιλαμβανομένων και των επιχορηγήσεων δανείων)	-	-	49.557.277	<b>49.557.277</b>
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024 (περιλαμβανομένων και των επιχορηγήσεων δανείων)			53.133.030	<b>53.133.030</b>

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 κατά την 31.12.2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών 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
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>74.800.000</b>	<b>46.800.000</b>
Προσθήκες χρήσης	16.321	21.832.269
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(166.321)	6.167.731
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>74.650.000</b>	<b>74.800.000</b>

Η Εταιρεία, κατέχει πολυώροφο κτίριο με υπόγειους χώρους στάθμευσης και βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 59.204 τ.μ. Εντός του δεύτερου εξαμήνου 2024, ολοκλήρωσε την μετατροπή του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα.

### Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 74,65 εκ.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η εύλογη αξία 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 Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Συγκεκριμένα για την αποτίμηση του ακινήτου με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και την 31.12.2024, χρησιμοποιήθηκαν κατά 20% η μέθοδος Προσέγγισης αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) και κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών με προεξοφλητικό επιτόκιο 7,50% και συντελεστή απόδοσης στην λήξη 6,25% τόσο για την χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική χρήση 2024.

Εάν κατά την 31<sup>η</sup> 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 € 2,06 εκ. χαμηλότερη ή € 2,16 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31<sup>η</sup> 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 € 2,55 εκ. χαμηλότερη ή € 2,99 εκ. υψηλότερη.

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

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

Μέρος του επενδυτικού ακινήτου που διαθέτει η Εταιρεία, αποτελεί και ο μισθωμένος πάγιος εξοπλισμός της, για τον οποίο έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την μητρική εταιρεία Premia Properties. Ο εξοπλισμός, καθώς ήταν μέρος του πάγιου εξοπλισμού του επενδυτικού ακινήτου, δεν αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό δικαίωμα χρήσης παγίων αλλά περιλαμβάνεται στον υπολογισμό της εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου στις 31.12.2025 και στις 31.12.2024, όπως ορίζεται από τα ΔΠΧΑ.

Επί του ακινήτου της Εταιρείας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 53,53 εκ. για την 31.12.2025 και ύψους € 48,73 εκ. για την 31.12.2024.

## 5.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2024	-	-
Προσθήκες χρήσεως	10.030	10.030
<b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>	<b>10.030</b>	<b>10.030</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2024	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	502	502
<b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>	<b>502</b>	<b>502</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024</b>	<b>9.529</b>	<b>9.529</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2025	10.030	10.030
Προσθήκες χρήσεως	-	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>	<b>10.030</b>	<b>10.030</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2025	502	502
Αποσβέσεις χρήσεως	2.006	2.006
<b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>	<b>2.508</b>	<b>2.508</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025</b>	<b>7.523</b>	<b>7.523</b>

## 5.3 Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Πελάτες	231.235	28.048
<b>Σύνολο</b>	<b>231.235</b>	<b>28.048</b>

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Χωρίς Καθυστέρηση	231.235	28.048
>181 ημέρες	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>231.235</b>	<b>28.048</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω απαιτήσεων, αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν περιπτώσεις σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

## 5.4 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Χρεώστες διάφοροι	182.792	580.413
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	6.627	792.584
Προκαταβολές	513	863
Έξοδα επομένων χρήσεων	38.355	38.863
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	88.877
<b>Σύνολο</b>	<b>228.287</b>	<b>1.501.600</b>

Η μείωση των απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο, οφείλεται κυρίως στην είσπραξη απαίτησης ΦΠΑ, που προερχόταν από τις κατασκευαστικές δαπάνες του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας.

Η μείωση του υπολοίπου των χρεωστών αφορά σε συμψηφισμό απαιτήσεων και υποχρεώσεων (σημείωση 5.15) που πραγματοποιήθηκε μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση.

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

### 5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.396.846	2.353.546
<b>Σύνολο</b>	<b>1.396.846</b>	<b>2.353.546</b>

Η μειωτική μεταβολή έγκειται στο ότι ολοκληρώθηκε η κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου εντός της συγκριτικής περιόδου και βάσει των όρων της δανειακής σύμβασης, μέρος των δεσμευμένων καταθέσεων αποδεσμεύτηκε, προς χρήση από την Εταιρεία εντός της χρήσης 2025.

Η Εταιρεία διατηρεί ποσά σε δεσμευμένους λογαριασμούς ως συμβατική υποχρέωση που απορρέει από την δανειακή σύμβαση (Σημείωση 5.11).

### 5.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Καταθέσεις όψεως	16.055	3.548
<b>Σύνολο</b>	<b>16.055</b>	<b>3.548</b>

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

### 5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 45.000 διαιρούμενο σε 45.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 5.8 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 έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.222.000	11.222.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(6.828)	(6.828)
<b>Σύνολο</b>	<b>11.215.172</b>	<b>11.215.172</b>

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας.

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημιές του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

### 5.9 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό Αποθεματικό	15.000	15.000
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβλημένου 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 συμψηφισθεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Κατά την 31.12.2025 δεν θα σχηματιστεί τακτικό αποθεματικό καθώς το σχηματισμένο τακτικό αποθεματικό πληροί τις προϋποθέσεις της νομοθεσίας καθώς έχει φτάσει το 1/3 του μετοχικού 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.

### 5.10 Αποτελέσματα εις νέο

Τα αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	12.955.058	6.145.077
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.891.751	6.809.982
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>	<b>14.846.809</b>	<b>12.955.058</b>

### 5.11 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια της Εταιρείας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το μέρος των δανείων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») και των ενδοομιλικών δανείων της Εταιρείας, τα οποία διαθέτουν σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς, η Εταιρεία είναι μερικώς 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	653.738	42.941.546	740.059	46.001.383
Επιχορηγήσεις δανείων	358.463	5.603.530	339.587	6.052.001
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>1.012.201</b>	<b>48.545.076</b>	<b>1.079.646</b>	<b>52.053.384</b>

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

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	1.012.201	1.079.646
Από 2 έως 5 έτη	4.360.110	3.533.530
Περισσότερο των 5 ετών	44.184.966	48.519.854
<b>Σύνολο</b>	<b>49.557.277</b>	<b>53.133.030</b>

Εντός της χρήσεως 2023, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια συνολικής ονομαστικής αξίας € 15,1 εκ, διάρκειας έως την 29.02.2044 τα οποία καλύφθηκαν από την μητρική εταιρεία, για την κάλυψη λειτουργικών και κατασκευαστικών αναγκών της. Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023 προχώρησε σε αποπληρωμή ποσού € 7,07 εκ., έναντι των ανωτέρω δανείων.

Εντός της χρήσεως 2024, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακά δάνεια συνολικής ονομαστικής αξίας € 4,7 εκ., διάρκειας έως την 29.02.2044 τα οποία καλύφθηκαν από την μητρική εταιρεία για την κάλυψη λειτουργικών και κατασκευαστικών αναγκών της και εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 3,54 εκ. Εντός της χρήσεως 2025, η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε καμία εκταμίευση ενδοομιλικού δανείου και προχώρησε σε αποπληρωμή ποσού € 6,90 εκ., έναντι των ανωτέρω δανείων.

Τα ανωτέρω ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν στην Εταιρεία από την μητρική εταιρεία, είναι δάνεια σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια, δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Την 11.12.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά έκδοση επιπλέον δανείου ύψους € 4 εκ., το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης .

Επιπλέον κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων της δανειακής της συμβάσης, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε συνολικό καθαρό κέρδος ποσού € 1,05 εκ. το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 5.20). Η Εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει των τροποποιημένων όρων.

Εντός της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε με την αποπληρωμή Προς εξασφάλιση του δανείου των € 44,6 εκ. με την Εθνική Τράπεζα, υφίσταται, μεταξύ άλλων, προσημείωση επί του ακινήτου κυριότητας της (σημείωση 5.1), ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των μελλοντικά ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων, απαιτήσεων αγοραπωλησίας και απαιτήσεων ενδοομιλικών δανείων.

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

- α) Δείκτης LTC : το λόγο του συνόλου του ανεξόφλητου δανείου προς το κόστος του έργου  
 β) Δείκτης κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων: το λόγο των διαθέσιμων χρηματοροών των καθαρών λειτουργικών εσόδων προς τις δανειακές υποχρεώσεις  
 γ) Μελλοντικός Δείκτης κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων: το λόγο των διαθέσιμων χρηματοροών των προϋπολογιζόμενων καθαρών λειτουργικών εσόδων προς τις προϋπολογιζόμενες δανειακές υποχρεώσεις  
 δ) Δείκτη Loan to Value: το λόγο της συνολικής ανεξόφλητης ονομαστικής αξίας των ομολογιών του δανείου προς την εμπορική αξία βάσει αποτίμησης του ακινήτου, όπως προκύπτει από την πλέον πρόσφατη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν συμβασιοποιημένη δανειακή υποχρέωση αξίας € 44,1 εκ. της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και συμβασιοποιημένη δανειακή υποχρέωση αξίας € 40,3 εκ. κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2026.

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

## 5.12 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Μισθώσεις Επίπλων	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2024</b>	-	-
Προσθήκες χρήσης	602.005	602.005
Τόκοι χρήσεως	12.174	12.174
Πληρωμές χρήσεως	(31.800)	(31.800)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>	<b>582.379</b>	<b>582.379</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :		
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	541.901	541.901
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	40.477	40.477
<b>Σύνολο</b>	<b>582.379</b>	<b>582.379</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2025</b>	<b>582.379</b>	<b>582.379</b>
Προσθήκες χρήσης	-	-
Τόκοι χρήσεως	23.123	23.123
Πληρωμές χρήσεως	(63.600)	(63.600)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>	<b>541.901</b>	<b>541.901</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :		
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	499.733	499.733
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	42.169	42.169
<b>Σύνολο</b>	<b>541.901</b>	<b>541.901</b>

Η λήξη των μισθώσεων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα</b>		
Μέχρι 1 έτος	63.600	63.600
Από 2 έως 5 έτη	254.400	254.400
Περισσότερο των 5 ετών	349.800	413.400
<b>Σύνολο</b>	<b>667.800</b>	<b>731.400</b>
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(125.899)	(149.021)
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης</b>	<b>541.901</b>	<b>582.379</b>

<b>Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Μέχρι 1 έτος	42.169	40.477
Από 2 έως 5 έτη	187.044	179.543
Περισσότερο των 5 ετών	312.689	362.359
<b>Σύνολο</b>	<b>541.901</b>	<b>582.379</b>

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αφορούν σε σύναψη χρηματοδοτικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού της Εταιρείας από την μητρική Premia Properties. Ο μισθωμένος πάγιος εξοπλισμός είναι μέρος του επενδυτικού της ακινήτου το οποίο αποτιμάται στην εύλογη αξία του (σημείωση 5.1).

### 5.13 Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Προμηθευτές	157	50.206
<b>Σύνολο</b>	<b>157</b>	<b>50.206</b>

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

### 5.14 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος

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

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας 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.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Φόρος επενδύσεων αρχής χρήσεως	185.088	102.787
Πλέον: Φόρος επενδύσεων χρήσεως	263.544	351.486
Μείον: Πληρωμές χρήσεως	(328.148)	(269.185)
<b>Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση</b>	<b>120.484</b>	<b>185.088</b>

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2022-2024 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 2022-2025 της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

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 την 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.

**5.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	188.144	138.570
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	-	58.103
Πιστωτές διάφοροι	-	318.665
<b>Σύνολο</b>	<b>188.144</b>	<b>515.337</b>

Η μείωση του υπολοίπου των πιστωτών αφορά σε συμψηφισμό απαιτήσεων (σημείωση 5.4) και υποχρεώσεων που πραγματοποιήθηκε μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση.

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

**5.16 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

	01/0/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.537.196	2.663.975
<b>Σύνολο</b>	<b>4.537.196</b>	<b>2.663.975</b>

Η αύξηση των εσόδων μίσθωσης οφείλεται στο γεγονός ότι εντός του δεύτερου εξαμήνου 2024, ολοκληρώθηκε η μετατροπή του ακινήτου της Εταιρείας σε γραφειακό συγκρότημα, το οποίο και μισθώθηκε από 01/06/2024.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας δώδεκα 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	4.536.896	4.536.896
Από 2 μέχρι και 5 έτη	18.153.709	18.158.668
Περισσότερο από 5 έτη	24.597.181	29.129.118
<b>Σύνολο</b>	<b>47.287.786</b>	<b>51.801.218</b>

**5.17 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων	433.398	323.249
<b>Σύνολο</b>	<b>433.398</b>	<b>323.249</b>

Τα έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών του και στην συνέχεια τιμολογούνται σε αυτούς.

**5.18 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

Στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Αμοιβές τρίτων	546.229	319.548
Ασφάλιστρα	75.567	64.425
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	582.632	390.651
Έξοδα κοινοχρήστων	409.621	298.282
<b>Σύνολο</b>	<b>1.614.049</b>	<b>1.072.906</b>

Η αύξηση των εξόδων, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση μετατροπής του ακινήτου σε κτίριο γραφείων από το δεύτερο εξάμηνο της χρήσης 2024 και σχετίζεται κυρίως με δαπάνες συντήρησης του ακινήτου.

Μέρος των φόρων ακίνητης περιουσίας και λοιπών φόρων της χρήσης 2024, έχει αναταξινομηθεί (Σημείωση 5.23).

**5.19 Λοιπά λειτουργικά έξοδα**

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01/2025- 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	49.091	50.687
Παροχές τρίτων	6.233	22.668
Φόροι -τέλη	17.347	12.763
Διάφορα έξοδα	16.436	10.175
<b>Σύνολο</b>	<b>89.107</b>	<b>96.294</b>

Μέρος των φόρων - τελών της χρήσης 2024, έχει αναταξινομηθεί (Σημείωση 5.23).

**5.20 Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.333.250	1.472.533
Τόκοι ενδοομιλικών δανείων	585.708	449.437
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	23.123	12.174
Λοιπά τραπεζικά έξοδα / (έσοδα) χρηματοδοτήσεων	(998.164)	3.979
<b>Σύνολο</b>	<b>943.917</b>	<b>1.938.123</b>
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 5.1)	-	(1.105.533)
<b>Σύνολο</b>	<b>943.917</b>	<b>832.590</b>

Κατά την συγκριτική χρήση 2024, με την ολοκλήρωση της κατασκευής του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε και η κεφαλαιοποίηση των τόκων κατασκευαστικής περιόδου.

Εντός της τρέχουσας χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις της σύμβασης ομολογιακού δανείου αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1,05 εκ. (σημείωση 5.11) το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά τραπεζικά έξοδα / (έσοδα) & έξοδα χρηματοδοτήσεων».

**5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

	31.12.2025		01.01.2025-31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia Properties	182.792	7.460.958	-	643.831
VIA FUTURA AE	-	-	-	544.056
GO PARK A.E.	16.198	-	213.440	-
<b>Σύνολα</b>	<b>198.990</b>	<b>7.460.958</b>	<b>213.440</b>	<b>1.187.887</b>
	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Premia Properties	580.320	14.118.868	-	496.611
VIA FUTURA AE	-	-	-	305.278
GO PARK A.E.	-	-	53.706	-
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ. Α Ε	-	-	-	821
<b>Σύνολα</b>	<b>580.320</b>	<b>14.118.868</b>	<b>53.706</b>	<b>802.710</b>

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες επίβλεψης ακινήτου ποσού € 7.000

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

Οι συναλλαγές με την μητρική εταιρεία Premia Properties αφορούν α) υποχρεώσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και τιμολογήσεις πάγιου εξοπλισμού και αφορούν αγορές παγίων, β) απαιτήσεις από πώληση πάγιου εξοπλισμού και γ) λογισθέντες τόκους από έκδοση ομολογιακών δανείων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία GO PARK A.E. αφορούν έσοδα μίσθωσης parking.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA A.E αφορούν έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτών που αναγράφονται ανωτέρω (σημείωση 5.11).

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν στην Εταιρεία από την μητρική εταιρεία, είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2044), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

## 5.22 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία έχει παράσχει προσημείωση επί του ακινήτου της, ύψους € 53,53 εκ., έναντι προσημείωσης ύψους € 48,73 εκ. για την χρήση 2024, για εξασφάλιση του δανείου, ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των μελλοντικά ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων, απαιτήσεων αγοραπωλησίας και απαιτήσεων ενδοομιλικών δανείων.

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

## 5.23 Αναταξινόμησης

Έγινε αναταξινόμηση των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση 2024, ως εξής:

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	01.01- 31.12.2024 Δημοσιευμένη	Επίδραση Αναταξινόμησης	01.01-31.12.2024 Αναταξινομημένη
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(189.587)	93.293	(96.294)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(979.613)	(93.293)	(1.072.906)

Ποσό € 0,93 εκ., το οποίο εμφανιζόταν κατά την συγκριτική χρήση 2024 στο κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» (σημείωση 5.19), αναταξινόμηθηκε στο κονδύλι «Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» (σημείωση 5.18) της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, ώστε τα εν λόγω κονδύλια να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2025.

## 5.24 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

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

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α.Δ.Τ. Α02247403

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ANNA ΠΑΡΙΣΗ  
Α.Δ.Τ. Φ044005

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

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