Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

«ABINVEST ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για την πρώτη (1η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

ΑΘΗΝΑ

Σεπτέμβριος 2026

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

«ABINVEST I ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για τα πεπραγμένα της πρώτης (1η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 1η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 29η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.
Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 1.537,186,94 ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 156.809.166,70.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.327.925,75
Κυκλοφορούν ενεργητικό	51.481.240,95
Ενεργητικό	**156.809.167,70**
Καθαρή θέση	153.229.106,94
Υποχρεώσεις	3.580.059,76
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**156.809.167,70**

Το σύνολο των αμοιβών και εξόδων της Εταιρείας προς τρίτους αναλύεται ως εξής:

	29.1.-31.12.2025
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	13.540,00
Αμοιβές Δικηγόρων	800,00
Αμοιβές Δικαστικών Επιμελητών	70,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	1.598,00
Αμοιβές Λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	5.720,00
Αμοιβές Εταιρειών παροχής υπηρεσιών	882.545,97
Σύνολο	**904.273,97**

Οι αμοιβές παροχής υπηρεσιών σε εταιρείες, αφορούν αμοιβές μεσιτείας και δαπανών επισκευών στα δύο κτίρια που απέκτησε η εταιρεία εντός της χρήσεως αξίας κτήσεως περίπου €46.750.0000,00

6. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	29.1.-31.12.2025
Ασφάλιστρα	11.226,18
ΦΠΑ	234.575,84
Λοιποί φόροι-Τέλη	61.209,44
Λοιπά έξοδα	44,56
Σύνολο	**307.056,02**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2025 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2025		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	51.481.240,95	=	32,83%
Σύνολο ενεργητικού	156.809.166,70		
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	105.327.925,75	=	67,17%
Σύνολο ενεργητικού	156.809.166,70		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Σύνολο καθαρής θέσεως	153.229.106,94	=	4.280,07%
Σύνολο υποχρεώσεων	3.580.059,76		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	3.580.059,76	=	2,28%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	156.809.166,70		

Σύνολο καθαρής θέσεως	153.229.106,94	=	97,72%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	156.809.166,70		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	153.229.106,94	=	4.795,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.195.163,68		

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	51.481.240,95	=	1.611,22%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.195.163,68		

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Επενδύσεις ακινήτων

Οι επνδύσεις ακινήτων αφορούν:

Εξαώροφο κτήριο γραφείων με πέντε (5) υπόγεια και Δώμα επί της οδού Λεωφόρου Αμαλίας 12 στην Αθήνα, Εξαώροφο κτήριο γραφείων με πέντε (5) υπόγεια και Δώμα επί της οδού Λεωφόρου Αμαλίας 1 στην Αθήνα την Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 1.687.668,90

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η λογιστική αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025
Θυγατρική μη εισηγμένη στο Χ.Α	
Γκρέκο Δέλτα Μ.Α.Ε. (100%)	18.283.116,11
Alkanor M.A.E. (100%)	36.643.180,52
	54.926.297,63

Η συμμετοχή στις εταιρείες ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ Μ. Α.Ε. και ALKANOR Μ.Α.Ε. αναγνωρίστηκε στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο κόστος κτήσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 27. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει το τίμημα της απόκτησης, όπως αυτό προσδιορίστηκε κατά την ημερομηνία της εξαγοράς(αποκτησης) , καθώς και τα άμεσα αποδιδόμενα έξοδα της κάθε συναλλαγής.
Το τίμημα απόκτησης της ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ Μ. Α.Ε. καταβλήθηκε σε μετρητά.

Οσον αφορά την εταιρεια ALKANOR M.A.E μερος του τιμηματος καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ υπάρχει και αναβαλλόμενο και ενδεχόμενο τίμημα (contingent consideration) το οποιο την 30.12.2025 αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία του και περιλαμβάνεται στο κοστος απόκτησης της συμμετοχής, η πληρωμή του οποίου εξαρτάται από την πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων που συνδέονται με διευθετήσεις σχετικά με τα ακίνητα της ALKANOR , τις οποίες θα πρέπει να έχει ολοκληρώσει ο πωλητής εντός συγκεκριμένων χρονικών ορίων όπως αυτές προσδιορίζονται στη συμβαση μεταβίβασης μετοχών .
Με την από 30 Δεκεμβρίου 2025 απόφαση της Αυτόκλητης Καθολικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας Alkanor αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι πέντε εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι επτά χιλιάδων πεντακοσίων εβδομήντα (€25.627.570,00) με καταβολή μετρητών και την έκδοση δυο εκατομμυρίων πεντακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων επτακοσίων πενήντα επτά (2.562.757) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστης και τιμή διάθεσης δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης. Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε από την μητρική εταιρεία ABINVEST I την 15η Ιανουαρίου 2026 και αναγνωρίσθηκε στις Συμμετοχές της εταιρείας της εταιρείας με την πιστοποίηση καταβολης του Μ.Κ. από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας Alkanor στις 4. Φεβρουαρίου του 2026.

Κατεχόμενα χρεόγραφα
Η Εταιρία την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα
Η Εταιρία την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 22)

Λογιστικές αρχές
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία

εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων
Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες 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). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.
Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διαταξεις του αρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα
Η Εταιρεία, όπως και ο Όμιλος της «Alpha Bank», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα
Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων και την συμμετοχή της σε άλλες εταιρείες που δραστηροποιούνται στον τομέα των ακινήτων, για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού. Η βασική στρατηγική της Εταιρείας είναι να εξακολουθήσει να αποκτά ακίνητα

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Επισημαίνεται οτι Ο Όμιλος Alpha Bank εντός του δεύτερου τριμήνου 2026 προχώρησε σε απόφαση σχετικά με την αναδιοργάνωση της εταιρικής του δομής που αφορά τον κλάδο των ακινήτων, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αποτελεσματικότερη οργάνωση και διαχείριση των σχετικών δραστηριοτήτων. Η αναδιοργάνωση περιλαμβάνει: (i) τη δημιουργία ειδικού Τομέα Επενδυτικών Ακινήτων υπό την Alpha Bank A.E. και (ii) τη συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου (Real Estate Owned - REO) σε εξειδικευμένες εταιρείες συμμετοχών (holding entities).

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την υλοποίηση της εν λόγω αναδιοργάνωσης και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της στις οικονομικές καταστάσεις. Εφόσον από την αξιολόγηση προκύψουν ουσιώδεις επιπτώσεις, αυτές θα αναγνωριστούν ή θα γνωστοποιηθούν, κατά περίπτωση, στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου κατά την οποία θα καταστούν οριστικές και θα μπορούν να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Την 15η Ιανουαρίου 2026 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό € 25.627.570,00 για την συμμετοχή της στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου σε συνέχεια των αναφερομένων στην Σημείωση 13

Επισημαίνεται οτι Ο Όμιλος Alpha Bank εντός του δεύτερου τριμήνου 2026 προχώρησε σε απόφαση σχετικά με την αναδιοργάνωση της εταιρικής του δομής που αφορά τον κλάδο των ακινήτων, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αποτελεσματικότερη οργάνωση και διαχείριση των σχετικών δραστηριοτήτων. Η αναδιοργάνωση περιλαμβάνει: (i) τη δημιουργία ειδικού Τομέα Επενδυτικών Ακινήτων υπό την Alpha Bank A.E. και (ii) τη συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου (Real Estate Owned - REO) σε εξειδικευμένες εταιρείες συμμετοχών (holding entities).

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την υλοποίηση της εν λόγω αναδιοργάνωσης και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της στις οικονομικές καταστάσεις. Εφόσον από την αξιολόγηση προκύψουν ουσιώδεις επιπτώσεις, αυτές θα αναγνωριστούν ή θα γνωστοποιηθούν, κατά περίπτωση, στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου κατά την οποία θα καταστούν οριστικές και θα μπορούν να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Την 5η Ιουνίου 2026 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας σε ποσό € 40.000.000,00.

Την 9η Ιουλίου 2026 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των μετοχών της εταιρείας Krevix M.A.E. έναντι τιμήματος € 27.400.977,00,

Την 23η Ιουλίου 2026 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των μετοχών της εταιρείας HREH 6 M.A.E. έναντι τιμήματος € 9.852.61,00,

Κύριοι Μέτοχοι,
το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γκάνος Ιωάννης	Άγγλος Ιωάννης