ABINVEST I

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή .....
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 11
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων 11
- Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 12
- Ισολογισμός 13
- Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως 14
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών 15

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 16
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία 16
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές 17
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων 17
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 19
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 21
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 21
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 22
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού 23
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα 23
2.8 Φόρος εισοδήματος 25
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα 25
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 25
2.11 Μισθώσεις 26
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα 28
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 28
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 30
2.15 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων 30
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων 31
4. Αποσβέσεις 32
5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων 32
6. Γενικά λειτουργικά έξοδα 32
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 32
8. Φόρος εισοδήματος 33
9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις 34
10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή 34
11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 35
12. Επενδύσεις σε ακίνητα 35
13. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 36
14. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων 37
15. Εμπορικές Απαιτήσεις 38
16. Λοιπές Απαιτήσεις 38
17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 38
18. Καθαρή θέση 38
19. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους 39
20. Λοιπές υποχρεώσεις 39
21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 40
22 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 40
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 41
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 42
25. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών 42
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 43

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 M.A.E. 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 Δημήτριος

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α &
Γρανικού 151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ABINVEST I ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ABINVEST I ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση αποτελεσμάτων, την κατάσταση συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ABINVEST I ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η 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 (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 Δ.Π.Ε., 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 οικονομικές καταστάσεις.

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

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

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

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Έλτα Κορέ
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 51461
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Cental Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Certified Public Accountants.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	29.1.2025-31.12.2025
Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων	**3**	1.687.668,90
Σύνολο εσόδων		**1.687.668,90**
Αποσβέσεις	**4**	(723,08)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**5**	(904.273,97)
Γενικά λειτουργικά έξοδα	**6**	(307.056,02)
Σύνολο εξόδων		**(1.212.053,07)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**7**	(32.434,64)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(32,434,64)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	**12**	1.593.566,75
Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		**2.036.747,94**
Φόρος εισοδήματος	**8-9**	(499.561,00)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**1.537.186,94**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	**10**	**1,6397**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	29.1.2025 - 31.12.2025
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**1.537.186,94**
Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση.	--
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	**1.537.186,94**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2025
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	**12**	50.400.000,00
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**11**	1.629,12
Επενδύσεις σε θυγατρικές Επιχειρήσεις	**13**	54.926.296,63
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**105.327.925,75**
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Προκαταβολές κτήσεως Επενδυτικών Ακινήτων	**14**	21.340,00
Εμπορικές Απαιτήσεις	**15**	99.011,00
Λοιπές απαιτήσεις	**16**	3.619,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**17**	51.357.270,36
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**51.481.240,95**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**156.809.166,70**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Μετοχικό κεφάλαιο	**18**	152.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	**18**	1.229.106,94
Σύνολο καθαρής θέσεως		**153.229.106,94**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**8,9**	384.025,32
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**21**	870,76
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**384.896,08**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές υποχρεώσεις	**20**	3.018.089,57
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	**19**	60.756,15
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος	**8**	115.535,68
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**21**	782,28
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**3.195.163,68**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.580.059,76**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**156.809.166,70**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 29ης Ιανουαρίου 2025			
Καταβολή Ιδρυτικού Μετοχικού Κεφαλαίου	74.000.000,00	--	74.000.000,00
Έξοδα Ιδρυτικού Μετοχικού Κεφαλαίου	--	(74.080,00)	(74.080,00)
Αποτέλεσμα χρήσης μετά τον φόρο εισοδήματος	--	1.537.186,94	1.537.186,94
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	78.000.000,00	--	78.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	--	(234.000,00)	(234.000,00)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2025	**152.000.000,00**	**1.229.106,94**	**153.229.106,94**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	29.1.2025 - 31.12.2025
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		2.036.747,94
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:		
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	**4**	723,08
(Κέρδη) / Ζημίες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**7**	32.434,64
(Κέρδη) / Ζημίες εκτίμησης εύλογης αξίας Επενδυτικών Ακινήτων	**12**	(1.593.566,75)
		476.338,91
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:		
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	**14**	(21.340,00)
Εμπορικές απαιτήσεις	**15**	(99.011,00)
Λοιπές απαιτήσεις	**16**	(3.619,59)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:		
Λοιπές υποχρεώσεις	**20,21**	1.042.549,72
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(32.385,80)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες μετά από φόρους		**1.362.532,24**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές Παγίων		(48.774.953,25)
Κόστος συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες		(52.921.480,63)
Καθαρές ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες επενδυτικές δραστηριότητες		**(101.696.433,88)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου		74.000.000,00
Έξοδα Αυξήσεων Μετοχικού Κεφαλαίου		(74,080,00)
Αυξήσεις Μετοχικού Κεφαλαίου		78.000.000,00
Έξοδα Αυξήσεων Μετοχικού Κεφαλαίου		(234,000,00)
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(699,16)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης		(48,84)
Καθαρές ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**151.691.172,00**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**51.357.270,36**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσεως		**--**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσεως	**18**	**51.357.270,36**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ABINVEST I ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η "Εταιρία") ιδρύθηκε την 29η Ιανουαρίου 2025 με την υπ' αριθμόν 50299/21.1.2025 πράξη της συμβολαιογραφικής εταιρείας «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΣ – ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» και την 29η Ιανουαρίου 2025 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 181998101000,. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο " ABINVEST I M.A.E." και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της ορίσθηκε βάσει του καταστατικού της σε αορίστου χρόνου.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία είτε αγοραζόμενων από αυτήν είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιωνδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
8. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
10. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.
11. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιρειών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.
12. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράφει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωματών ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.

β. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής, υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.

γ. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.

δ. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ε. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.

στ. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK και μοναδικός μέτοχος της εταιρείας με ποσοστό 100%. είναι η εταιρία ALPHA BANK A.E... Η Εταιρία έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών ALPHA BANK.

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρία έχουν ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Γκάνος Ιωάννης	Πρόεδρος
Ανδρέου Παναγιώτα	Αντιπρόεδρος
Άγγλος Δημήτριος	Μέλος
Φίλης Σωτήριος	Μέλος
Τσίντζουρας Ιωάννης	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 10η Σεπτεμβρίου του 2026.

Εποπτεύουσα Αρχή
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.
181998101000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
802746108

Συνεργαζόμενες Τράπεζες
ALPHA BANK

Νομικός Σύμβουλος
Δ/νση Νομικών Υπηρεσιών Ομίλου Alpha Bank.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 1ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή του της .

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 29.1 - 31.12.2025 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.
Η Εταιρεία είναι θυγατρική της ALPHA BANK A.E. , η οποία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις οποίες ενσωματώνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Ως εκ τούτου η Εταιρεία κάνει χρήση της σχετικής εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 10 παρ.4(α) και κατά συνέπεια συντάσσει μόνο ιδιαίτερες(ατομικές) και όχι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

- Τον εμπορικό προστατευτισμό, τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις: Για την Ελλάδα, οι νέοι δασμοί δεν αναμένεται να έχουν σημαντικές άμεσες επιδράσεις, καθώς οι εμπορικές σχέσεις με τις Ηνωμένες Πολιτείες είναι σχετικά περιορισμένες (πλεονασματικό εμπορικό ισοζύγιο, ίσο με Ευρώ 0,25 δις. το 2024). Οι επιπτώσεις είναι πιο πιθανό να είναι έμμεσες, ιδιαίτερα σε ενδεχόμενη υιοθέτηση νέων πολιτικών εμπορικού προστατευτισμού, καθώς τυχόν επιβράδυνση του παγκόσμιου εμπορίου θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τη μειωμένη ζήτηση για τα ελληνικά προϊόντα και τις υπηρεσίες, με αντίστοιχα αρνητικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα. Παράλληλα, ως παράγοντας αβεβαιότητας, ο εμπορικός προστατευτισμός ενδέχεται να λειτουργήσει αποτρεπτικά και για την υλοποίηση επενδύσεων.
- Τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, οι οποίες προστίθενται σε μία αλυσίδα σοβαρών διαταραχών από την πλευρά της προσφοράς, με πιο πρόσφατες αυτές που ακολούθησαν τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και την αστάθεια στη δασμολογική πολιτική των ΗΠΑ..
- Τους κίνδυνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.
- Τις τυχόν καθυστερήσεις στην απορρόφηση των κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και την υλοποίηση του προγράμματος, καθώς και από πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων

Αναφορικά με τους παραπάνω μακροοικονομικούς παράγοντες κινδύνου στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και σημειώνονται τα ακόλουθα:

Το εύρος των μακροοικονομικών επιπτώσεων, το οποίο θα εξαρτηθεί από την διάρκεια και την ένταση των συγκρούσεων, δύναται να επηρεάσει, μεταξύ άλλων, την εγχώρια αγορά ακινήτων μέσα από:

(i) **την ενίσχυση της ενεργειακής συνιστώσας του πληθωρισμού**, λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας και των περιορισμών στις θαλάσσιες και εμπορικές διαδρομές, η οποία δύναται να οδηγήσει στην αύξηση του κόστους κατασκευής καθώς και του γενικού επιπέδου τιμών. Παράλληλα, οι πληθωριστικές πιέσεις, σε συνδυασμό με ενδεχόμενη εκ νέου άνοδο των επιτοκίων, αναμένεται να συμπιέσουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα και συνεπώς την εγχώρια ζήτηση για αγορά κατοικίας,

(ii) την καθυστέρηση στην υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων ως απόρροια της **αυξημένης αβεβαιότητας** αλλά και του υψηλού ενεργειακού κόστους επηρεάζοντας την επενδυτική δραστηριότητα και την ζήτηση στην εγχωρία αγορά ακίνητων. Σημειώνεται ότι οι καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις (ΞΑΕ) σε ακίνητα διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 2,05 δισ. το 2025 έναντι Ευρώ 2,75 δισ. το 2024, στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων με τη δυναμική τους να παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στην μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, την υψηλή αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το διεθνές οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή, Απρίλιος 2026) ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ στο 1.9% το 2026. Την επίδοση αυτή εκτιμάται ότι θα στηρίξουν η ιδιωτική κατανάλωση, η ενίσχυση της εξωστρέφειας των ελληνικών επιχειρήσεων

αλλά και η υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) όσο και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των ΞΑΕ. Επαναλαμβάνουμε , ωστόσο, και τους επιπρόσθετους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από τυχόν καθυστερήσεις στην απορρόφηση των κεφαλαίων του ΤΑΑ και στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων καθώς και από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και από τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς και τις θετικές προοπτικές στον κλάδο ακινήτων παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει ικανοποιητική ρευστότητα
- το γεγονός ότι ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην δραστηριότητα της εταιρείας λόγω του ότι η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών.
- το γεγονός ότι η εταιρεία ήδη από το πρώτο έτος λειτουργίας της είναι κερδοφόρα και έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων υψηλής αξίας με συμφωνημένη διάρκεια 9 έτη και παράλληλα συμμετέχει σε εταιρείες ακίνητης περιουσίας , οι οποίες με τη σειρά τους έχουν συνάψει συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών.

το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων (Κανονισμός 2025/1047/27.5.2025)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από το φυσικό περιβάλλον (Κανονισμός 2025/1266/30.6.2025)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 18.12.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π 9 με σκοπό να προσδιορίσει τους παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται για το αν οι συμβάσεις που αναφέρονται

στην εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον ηλεκτρική ενέργεια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του καθώς και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί ένα συμβόλαιο για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον να ορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11 (Κανονισμός 2025/1331/9.7.2025)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,

γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και

αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρου εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Επίσης την 21.8.2025 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 19 προκειμένου να μειώσει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης που προβλέπονται από τα πρότυπα και τις τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετάφραση σε υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την 13.11.2025 τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αποσκοπώντας στο να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα μη υπερπληθωριστικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Στη χρήση 2025 όπως και στη χρήση 2024 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 2.11). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Ειδικά για τον υπολογισμό της διάρκειας της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω.

Η αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων παγίων , κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	3 έτη

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.
Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσει κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου που κατέχει η Εταιρεία με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική. Πριν τις ημερομηνίες αυτές, τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» και μεταφέρονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρίας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην εύλογη αξία με τη μεταβολή της εύλογης αξίας να αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Η μέτρηση της εύλογης αξίας πραγματοποιείται σε εξαμηνιαία βάση.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη και εφόσον αυτά μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σε περίπτωση πώλησης ενός επενδυτικού ακινήτου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του.

Κατά την πώληση του ακινήτου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).
Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τις προκαταβολές κτήσεως ακινήτων και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

• Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
• Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
• Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
• Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
• Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία.
Σε όποιες περιπτώσεις η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων).

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει τα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος καθώς πληρούνται οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις:

α) το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και

β) βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα έσοδα των τόκων αυτών των στοιχείων περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονοιμκων της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.
Επιπρόσθετα, η εταιρεία αποτιμά στην εύλογη αξία τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από ενδεχόμενο τίμημα στο πλαίσιο της απόκτησης θυγατρικών εταιρειών.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων (και λοιπών υποχρεώσεων).

Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος με εξαίρεση το ενδεχόμενο τίμημα απόκτησης συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρειες που αποτιμάται στην ευλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,

- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,

- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.

- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

2.8 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.
Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.
Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.9 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)

2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις αποτελούν:
- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:

δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 37 εκτός εάν η πιθανότητα εκροής οικονομικών ωφελειών είναι απομακρυσμένη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά 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 χρήσεως 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, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, 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 η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρείας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Όταν η Εταιρεία 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.
Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία ως εκμισθωτής χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου(μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή) αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων, με τη μέθοδο του

σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμ ετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρεία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

•χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία οι προκαταβολές κτήσεως επενδυτικών ακινήτων και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης , κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους καθώς και τα επενδυτικά ακίνητα κατά τη διαδικασία της αποτίμησης αυτών στην εύλογη αξία τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των παραπάνω μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

• Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή

• Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων

• Αυτοψία – Επιθεώρηση

• Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί

• Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

• Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).

• Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

• Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε

άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα εν λόγω μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αναφέρονται στη σημείωση 11 και 12 .

2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:
α) η τελική μητρική Εταιρεία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της

i) θυγατρικές εταιρίες,

ii) κοινοπραξίες,

iii) συγγενείς εταιρίες

β) Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών τους) τα οποία ασκούν έλεγχο, ή από κοινού έλεγχο, ή σημαντική επιρροή στον Όμιλο της Alpha Bank.

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της
της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους

Επιπλέον, η Εταιρεία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

2.15 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες αρχικά στο κόστος απόκτησης ή σύστασής τους πλέον των εξόδων που άμεσα σχετίζονται με την απόκτηση ή σύσταση αυτών.
Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας η λογιστική αξία των εν λόγω συμμετοχών εξετάζεται για σκοπούς απομείωσης.
Ως αποτέλεσμα αυτού οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες στις ιδιαίτερες (ατομικές) οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα αποκτήσεώς τους, μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψεως αποφάσεων επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες

εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Εύλογη αξία 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 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.

- Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις συμμετοχές σε θυγατρικές. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των εν λόγω συμμετοχών, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2025 σε 1.687.668,90€

Ολες οι υφιστάμενες μισθώσεις των ακινήτων είναι λειτουργικές.

Ο παρακάτω πίνακας εμφανίζει τα έσοδα από την εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας καθώς και τις άμεσες λειτουργικές δαπάνες που αντιστοιχούν στα έσοδα από τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα στη χρήση 2025

	29.1-31.12.2025
Έσοδα από μισθώματα	1.687.668,90
Σύνολο Εσόδων Επενδυτικών Ακινήτων	**1.687.668,90**
Λειτουργικές Δαπάνες:	
Συντήρηση κτιρίων και εξοπλισμού	(88.798,54)
Ασφάλιση κτιρίων	(11.226,18)
ΦΠΑ Ακινήτων	(234.575,84)
Χαρτόσημο ακινήτων	(60.756,15)
Διαχείριση ακινήτων	(764.008,90)
Εκτίμηση ακινήτων	(4.400,00)
Σύνολο Δαπανών Επενδυτικών Ακινήτων	**(1.163.765,61)**

Οι μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων από λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31.12.2025
Εντός του ενός έτους	2.660.223,84
Πέραν του ενός έτους και μέχρι πέντε έτη	10.640.895,36
Πέραν των πέντε ετών	8.523.906,74
Σύνολο	**21.825.025,94**

4. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

	29.1.-31.12.2025
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μίσθωσης ακινήτων	723,08
Σύνολο	**723,08**

5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

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**

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	29.1.-31.12.2025
Χρηματοοικονομικά έξοδα	
Προμήθειες Εγγυητικών Επιστολών	(31.071,30)
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(48,84)
Λοιπά έξοδα και προμήθειες τραπεζών	(1.314,50)
Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο	**(32.434,64)**

8. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι 22%.

Ο φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως ακολούθως:

	29.1.-31.12.2025
-Τρέχων φόρος εισοδήματος	(115.535,68)
-Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	(384.025,32)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων έξοδο/(έσοδο)	**(499.561,00)**

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	29.01-31.12.2025	
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	2.036.747,94	%
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%	
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος Φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	**(448.084,55)**	
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(116.600,00)	(5,73)%
Έξοδα ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ.	67.777,60	3,33%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί λοιπών προσωρινών διαφορών	(2.654,07)	(0,13)%
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**(499.561,00)**	**(24,53)%**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν.5104/2024, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα.
Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Πρόθεση, ωστόσο της Εταιρειας είναι η λήψη του φορολογικού πιστοποιητικού.για την τρέχουσα χρήση.Ο φορολογικός έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό της χρήσης 2025, η οποία είναι η πρώτη χρήση της Εταιρείας, βρίσκεται σε εξέλιξη.
Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς, οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης υποβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία παρουσίασε φορολογικά κέρδη € 525.162,17 και ο φόρος που αναλογεί είναι € 115.535,68

9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	29.1.-31.12.2025
- Απαιτήσεις	--
- Υποχρεώσεις	(384.025,32)
Σύνολο	**(384.025,32)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	Υπόλοιπο 29.1.2025	**Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων**	**Υπόλοιπο 31.12.2025**
Αποσβέσεις και αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	--	(384.025,32)	(384.025,32)

10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά
Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα
Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	29.1.-31.12.2025
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**1.537.186,94**
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	1.520.000,00
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	937.507,42
Βασικά και προσαρμοσμένα	
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**1,6397**

11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσεως ακινήτων
Κόστος κτήσεως	
29η Ιανουαρίου 2025	--
Νέες Μισθώσεις	2.352,10
31η Δεκεμβρίου 2025	**2.352,20**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
29η Ιανουαρίου 2025	--
Αποσβέσεις χρήσεως	(723,08)
31η Δεκεμβρίου 2025	**(723,08)**
Αναπόσβεστη αξία	--
31ης Δεκεμβρίου 2025	**1.629,12**

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα-Κτήρια
29.1 - 31.12.2025	
Υπόλοιπα την 29.1.2025	**--**
Αποκτήσεις ακινήτων	**46.750.000,00**
Δαπάνες που κεφαλαιοποιήθηκαν	2.056.433,25
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	1.593.566,75
Υπόλοιπα την 31.12.2025	**50.400.000,00**

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με τις μεθόδους που αναφέρονται στη σημείωση 2.13 και ταξινομούνται, ως προς την ιεράρχηση εύλογης αξίας, στο Επίπεδο 3, καθώς χρησιμοποιούνται

παραδοχές και μεταβλητές που σχετίζονται με ακίνητα αντίστοιχων χαρακτηριστικών για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας και επομένως περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα μη παρατηρήσιμων μεταβλητών αγοράς.
Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιηθήκε ήταν 6,65%.
Η αποτιμηση έλαβε υπόψη της ως μεση διαρκεια επενδυσης περίοδο 10 ετών με επιτοκιο προεξοφλησης 6,65% καθώς και επιτόκιο εξόδου(exit yield), μετά τα 10 ετη , 6%.
Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:
Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
Αυτοψία – Επιθεώρηση
Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιησε τις εξης μεθόδους:
Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method): Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση τον συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.
Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:
1. Υλικές ζημίες οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό,, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
2. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημίες

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 1.687.668,90 και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

13. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές αναλύονται ως εξής:

31/12/2025					
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**Ημερομηνία απόκτησης**	**Κόστος κτήσεως**	**31/12/2025**
ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ Μ.Α.Ε	10.025.000	100%	06.08.2025	18.283.116,11	18.283.116,11
ALKANOR M.A.E	2.911.257	100%	30.12.2025	36.643.180,52	36.643.180,52
Σύνολο	**12.936.257**		--	**54.926.296,63**	**54.926.296,63**

Όλες οι παραπάνω εταιρείες είναι μη εισηγμένες σε Χρηματιστηριακή Αγορά.

Η συμμετοχή στις εταιρείες ΓΚΡΕΚΟ ΔΕΛΤΑ Μ. Α.Ε. και ALKANOR M.A.E. 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 το μεγαλύτερο μερος του τιμηματος καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ υπάρχει και και ενδεχόμενο τίμημα (contingent consideration) ποσύ € 1.924.816 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(Βλ. σημείωση 20)
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.

14. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	21.340,00
Σύνολο	**21.340,00**

Οι εν λόγω προκαταβολές θα μεταφερθούν στην κατηγορία των επενδυτκών ακινήτων, σύμφωνα με τα κριτήρια που αναφέρουμε στην παρ. 2.6 «Επενδυτικά ακινητα» παραπάνω.

15. Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα και ανέρχονται για την τρέχουσα χρήση σε ποσό € 99.011,00€

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

16. Λοιπές Απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν έξοδα και ανέρχονται για την τρέχουσα χρήση σε ποσό € 3.619,59€

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

17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι κατατεθειμένα στην ALPHA BANK και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025
Λογαριασμός όψεως	51.357.270,36
Σύνολο	**51.357.270,36**

Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία.
Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα πασρουσιάζεται πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική διαβάθμιση της ALPHA BANK με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025:

Οίκος Αξιολόγησης	Μακροπρόθεσμα *	Βραχυπρόθεσμα *
Moody's	Baa1**	NP
Fitch	BBB-	F3
Scope Ratings	BBB	S-2

** Τελευταία ενημέρωση 31.12.2025*
*** Η διαβάθμιση Baa1 αφορά στις καταθέσεις*

18. Καθαρή θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 152.000.000,00, διαιρούμενο σε 1.520.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.

ii) Τακτικό Αποθεματικό:
Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια

ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:
Στην πρώτη (1η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 1.537.186,94 και τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2025 μαζί με τα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ, διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 1.229.106,94.

iv) 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.

19. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025
Χαρτόσημο εισοδήματος ακινήτων	60.756,15
Σύνολο	**60.756,15**

20. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025
Ενδεχόμενο τίμημα απόκτησης θυγατρικής εταιρείας	1.924.816,00
Αμοιβές συνδεδεμένων μερών για παροχή υπηρεσιών	982.078,08
Προμηθευτές	97.655,49
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	13.540,00
Σύνολο	**3.018.089,57**

Σχετικά με το ενδεχομενο τίμημα απόκτησης θυγατρικής ισχύουν όσα αναφερουμε στη σημ. 14. Η εύλογη αξία του αναβαλλόμενου τιμήματος προσδιορίστηκε με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης επιπέδου 3 (Level 3), καθώς βασίζεται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα. Η εύλογη αξία εξαρτάται από την 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. Το μέγιστο ποσό το οποίο ενδέχεται να καταβάλλει η ABINVEST I ανέρχεται σε 2.050.000 € με δεδομένο ότι ο πωλητής θα τηρήσει πλήρως τις προϋποθέσεις-δεσμευσεις που ανέλαβε στη σύμβαση πώλησης μετοχών.

Η ανάλυση του αναβαλλόμενου (ενδεχόμενου) τιμήματος έχει ως εξής

31/12/2025				
Συμμετοχές/Εταιρεία	**Ονομαστικά Ποσά**	**Επιτόκιο Προεξόφλησης**	**Μήνες Προεξόφλησης**	**Παρούσα αξία 31.12.25**
ALKANOR M.A.E	50.000,00	--	--	50.000,00
ALKANOR M.A.E	50.000,00	6,2%	24	44.329,00
ALKANOR M.A.E	150.000,00	6,2%	3	147.760,00
ALKANOR M.A.E	400.000,00	6,2%	18	365.400,00
ALKANOR M.A.E	1.400.000,00	6,2%	12	1.317.327,00
Σύνολα	**2.050.000,00**			**1.924.816,00**

Οι εύλογες αξίες των λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, εκτιμάται ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες με εξαίρεση το ενδεχόμενο τίμημα αποκτησης θυγατρικής εταιρείας το οποίο αποτιμάται στην εύλογη αξία του.

21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της.
Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.
Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 748,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 699,16 και τόκων ποσού Ευρώ 48,84. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025 έχουν ως εξής:

	31.12.2025
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 29.01.2025	2.352,20
Χρεωστικοί τόκοι (Μη ταμειακές ροές)	48,84
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(748,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.653,04**
Εκ των οποίων	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**782,28**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**870,76**

22 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από εμπορικές 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 κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς « Εμπορικές Απαιτήσεις» ύψους € 99.011,00 και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους € 51.357.270,36 που τηρείται στην ALPHA BANK . Πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική αξιολόγηση της ALPH BANK παρέχεται στη Σημ. 17 «ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

Λόγω του ότι οι καταθέσεις όψεως είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα.

ii. Κίνδυνος ρευστότητας:

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

Την 31/12/2025 τα Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε € 51.357.270,36 , τα οποία υπερκαλύπτουν τις συνολικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας , οι οποίες ανέρχονται σε € 3.195.163,68 . Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τέλος της χρήσης 2026 με εξαίρεση το ποσό που αφορά το ενδεχόμενο τίμημα.

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο εταιριών της ALPHA BANK AE και είναι άμεσα θυγατρική της ALPHA BANK AE σε ποσοστό 100%.
Η εταιρεία συναλλάσσεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών με την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά με την περιγραφή Alpha Bank. Οι συναλλαγές με τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου παρουσιάζονται αθροιστικά στις λοιπές γραμμές.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2025 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σε Alpha Bank A.E	51.357.270,36
Δικαίωμα χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων από Alpha Bank A.E.	1.629,12
Σύνολο	**51.358.899,48**

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025
Υποχρεώσεις προς Alpha Bank	15.323,21
Υποχρεώσεις προς λοιπές εταιρείες του Ομίλου	968.407,91
Σύνολο	**983.731,12**

- ***Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις***

	29.1.2025 - 31.12.2025
Έξοδα	
Τόκοι μισθώσεων από Alpha Bank	48,84
Χρηματοοικονομικά έξοδα από Alpha Bank	32.385,80
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	723,08
Εξοδα παροχής υπηρεσιών από Alpha Bank	26.281,18
Εξοδα παροχής υπηρεσιών από λοιπές εταιρείες του ομίλου	767.466,25
Σύνολο	**826.905,15**

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.
Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα
Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

β) Φορολογικά
Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για την πρώτη χρήση της εταιρείας ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.
Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4972/2025. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

25. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών

Οι αμοιβές των εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κατά χρήση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	7.540,00
Αμοιβές σχετικές με φορολογικά πιστοποιητικά	6.000,00
Σύνολο	**13.540,00**

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών
Γκάνος Ιωάννης Α.Δ.Τ. Α042282986	Άγγλος Δημήτριος Α.Δ.Τ. Α00277064	Γαβρίλης Αντώνιος Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01