Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας

"ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"

για τα πεπραγμένα της δέκατης τέταρτης (14ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 14η διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε τη δέκατη τρίτη (14η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα αποτελέσματα μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε κέρδη 17.442 ευρώ έναντι ζημιών 87.242 ευρώ στην προηγουμένη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 5.648.636 ευρώ έναντι 5.617.081 ευρώ στην προηγουμένη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	**11**	153	767
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**153**	**767**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	**13**	7.866	-
Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα	**14**	5.640.617	5.616.314
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**5.648.483**	**5.616.314**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**5.648.636**	**5.617.081**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό κεφάλαιο	**15**	7.188.500	7.188.500
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**15**	1.020.000	1.020.000
Αποτελέσματα εις νέον	**15**	(2.590.730)	(2.608.172)
Σύνολο καθαρής θέσεως		**5.617.770**	**5.600.328**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**16**	-	162

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**-**	**162**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	**17**	30.705	15.959
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**16**	162	632
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**30.866**	**16.591**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**30.866**	**16.753**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**5.648.636**	**5.617.081**

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές και έξοδα τρίτων

	01.01.2025-31.12.2025	**01.01.2024-31.12.2024**
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	13.540	324
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	11.909	64.890
Σύνολο	**25.449**	**65.214**

Λοιπά γενικά έξοδα

	01.01.2025-31.12.2025	**01.01.2024-31.12.2024**
Φόροι τέλη	3.867	20.711
Συνδρομές-Εισφορές	320	582
Ασφάλιστρα	-	34
Λοιπά έξοδα	4.733	-
Σύνολο	**8.919**	**21.327**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2025		**31.12.2024**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.648.483	100%	5.616.314	100%
Σύνολο ενεργητικού	5.648.636		5.617.081	

Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	153	0%	767	0%
Σύνολο ενεργητικού	5.648.636		5.617.081	

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

Ίδια κεφάλαια	5.617.770	18200%	5.600.328	33429%
Σύνολο υποχρεώσεων	30.866		16.753	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	30.866	1%	16.753	0%
Σύνολο παθητικού	5.648.636		5.617.081	

Ίδια κεφάλαια	5.617.770	99%	5.600.328	100%
Σύνολο παθητικού	5.648.636		5.617.081	

Ίδια κεφάλαια	5.617.770	3.660.262%	5.600.328	730.160%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	153		767	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.648.483	18.300%	5.616.314	33.851%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	30.866		16.591	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα
Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα. Επίσης η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από Λοιπές Απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, 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 Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και 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 15).

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 και της αρχής 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.

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 διατάξεις του άρθρου 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 Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την επίτευξη του επιχειρηματικού της στόχου , που είναι είτε η πώληση ακινήτων είτε η ανεύρεση νέων μισθωτών καθώς και η εν γένει δραστηριοποίηση στην αγοραπωλησία ακινήτων.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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 Α.Ε. 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.

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 καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 21 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ποιμενίδης Γεώργιος	Άγγλος Δημήτριος