



ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου.....	2
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2025	7
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	12
2. Ακολουθούμενες Λογιστικές αρχές και ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές	14
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	14
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων.....	16
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	18
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	18
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	19
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.	20
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	21
2.8 Φόρος εισοδήματος	22
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	23
2.11 Μισθώσεις.....	24
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα.....	25
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	26
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	27
2.15 Συγκριτικά στοιχεία	28
2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	28
2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων	29
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	33
4. Αποσβέσεις	33
5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων	34
6. Λοιπά γενικά έξοδα	34
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	34
8. Φόρος εισοδήματος	35
9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	36
10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή.....	36
11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα.....	37
12. Επενδύσεις σε ακίνητα	37
13. Εμπορικές απαιτήσεις.....	40
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	40
16. Καθαρή θέση	41
17. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	42
18. Λοιπές υποχρεώσεις	42
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	42
20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	43
21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	44
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	45
23. Αμοιβές ελεγκτών.....	45
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	45

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας

**“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 (διαχείριση από 1η
Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025)

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 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 την ένατη (9η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, η Εταιρεία προέβη σε αλλαγή της λογιστικής πολιτικής που εφαρμόζει για την επιμέτρηση των επενδύσεων της σε ακίνητα. Ειδικότερα, έως και τη χρήση 2024, οι εν λόγω επενδύσεις επιμετρώνταν στο κόστος κτήσης, μειωμένο κατά τις αναλογούσες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Από την χρήση 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε τη μέθοδο της εύλογης αξίας, σύμφωνα με την οποία οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους, με τις μεταβολές αυτής να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Η ανωτέρω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε αναδρομικά στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας από 01.01.2024.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 516.274 έναντι των αναμορφωμένων κερδών 746.432 ευρώ της προηγούμενης χρήσης, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 34.736.606 ευρώ έναντι του αναμορφωμένου 34.131.911 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Παρατίθεται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας:

Βασικά Μεγέθη

	31.12.2025	31.12.2024
(ποσά σε ευρώ)		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	19.060.642	18.892.309

Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.675.964	15.239.601
Σύνολο Ενεργητικού	34.736.606	34.131.911
Καθαρή θέση	34.382.780	33.866.506
Υποχρεώσεις	353.826	265.404
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	34.736.606	34.131.911

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Αποσβέσεις	(568)	(568)
Προβλέψεις / Αναστροφή προβλέψεων	(137.499)	4.857
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(74.868)	(49.786)
Λοιπά γενικά έξοδα	(161.458)	(88.874)
Σύνολο Εξόδων	(374.393)	(134.371)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	01.01.2025- 31.12.2025		01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.675.964	45,13%	15.239.601	44,65%
Σύνολο ενεργητικού	34.736.606		34.131.911	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.060.642	54,87%	18.892.309	55,35%
Σύνολο ενεργητικού	34.736.606		34.131.911	

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

Ίδια κεφάλαια	34.382.780	9717,43%	33.866.506	12760,34%
Σύνολο υποχρεώσεων	353.826		265.404	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	353.826	1,02%	265.404	0,78%
Σύνολο παθητικού	34.736.606		34.131.911	

Ίδια κεφάλαια	34.382.780	98,98%	33.866.506	99,22%
Σύνολο παθητικού	34.736.606		34.131.911	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	34.382.780	180,39%	33.866.506	179,26%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.060.642		18.892.309	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των αινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.675.964	11635,71%	15.239.601	12053,42%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.723		126.434	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα και Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2025 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα, ούτε και ίδιες μετοχές.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και λοιπές υποχρεώσεις. 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 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 20).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν 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.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024 αφού επιπρόσθετα ληφθεί υπόψη:

- Η μεταβολή στη μέθοδο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα τα οποία από 31.12.2025 αποτιμώνται στην εύλογη αξία και όχι στο κόστος κτήσης. Η εν λόγω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε αναδρομικά. Για επιπρόσθετη και εκτενέστερη πληροφόρηση σε σχέση με την υπόψη μεταβολή παραπέμπουμε στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

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 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 κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

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 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 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.

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK Α.Ε και μέτοχος είναι η Εταιρεία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%.

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

Κατά την 30.06.2026, κατόπιν εισήγησης του Real Estate Committee II και δεδομένης της σχετικής εκτίμησης της Επιτροπής ότι η πώληση ακινήτου της Εταιρείας αξίας €5,5 εκατ., αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 12 μηνών, πραγματοποιήθηκε η αναταξινόμηση του εν λόγω ακινήτου από Επενδυτικό Ακίνητο σε Κατεχόμενο προς Πώληση (Held for Sale) με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2026.

Περαιτέρω επισημαίνεται ότι 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 χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 01 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Δημήτριος Άγγλος

Οικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

		01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
	Σημείωση		
Εσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	694.627	675.702
Σύνολο Εσόδων		694.627	675.702
Αποσβέσεις	4	(568)	(568)
Προβλέψεις / Αναστροφή προβλέψεων	13	(137.499)	4.857
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	5	(74.868)	(49.786)
Λοιπά γενικά έξοδα	6	(161.458)	(88.874)
Σύνολο Εξόδων		(374.393)	(134.371)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	116.533	84.882
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(7.835)	(442)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		108.698	84.440
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία		167.475	205.843
Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων			-
Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		596.407	831.614
Φόρος εισοδήματος	8	(80.133)	(85.182)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος		516.274	746.432
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή(Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	10	2,58	3,73

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που Αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	516.274	746.432
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	516.274	746.432

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)		31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
	Σημείωση		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	11	142	710
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	19.060.500	18.891.599
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		19.060.642	18.892.309
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	13	52.228	102.179
Λοιπές απαιτήσεις	14	27.859	66.257
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	15.595.877	15.071.166
Σύνολο κυκλοφορούντων		15.675.964	15.239.601
Σύνολο Ενεργητικού		34.736.606	34.131.911
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	20.034.000	20.034.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16	14.731.400	14.731.400
Αποτελέσματα εις νέον	16	(382.620)	(898.894)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		34.382.780	33.866.506
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	9	219.103	138.971
Σύνολο		219.103	138.971
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	17	25.007	24.325

Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	19	150	735
Λοιπές υποχρεώσεις	18	109.566	101.374
Σύνολο		134.723	126.434
Σύνολο Υποχρεώσεων		353.826	265.404
 Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		34.736.606	34.131.911

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Δημοσιευμένο Υπόλοιπο 01.01.2024	20.034.000	14.731.400	(1.806.250)	32.959.150
Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	-	-	160.924	160.924
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 01.01.2024	20.034.000	14.731.400	(1.645.326)	33.120.074
Αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, όπως αναμορφώθηκε			746.432	746.432
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 31.12.2024	20.034.000	14.731.400	(898.894)	33.866.506
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 01.01.2025	20.034.000	14.731.400	(898.894)	33.866.506
Αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος			516.274	516.274
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος Υπόλοιπο 31.12.2025	20.034.000	14.731.400	(382.620)	34.382.780

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)	Σημείωση	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		596.407	831.614
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	4	568	568
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	7	(108.698)	(84.440)
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου			(4.857)
Πρόβλεψη Επισφαλών Πελατών		137.499	
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία		(167.475)	(205.843)
Σύνολο		458.301	537.042
Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	13,14	(49.150)	210.406
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	17,18	8.873	11.899
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	7	(7.820)	(407)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		410.204	758.941
Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	7	116.533	84.882
Πληρωμές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων		(1.427)	(12.545.756)
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		115.107	(12.460.874)
Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	19	(600)	(600)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(600)	(600)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		524.711	(11.702.533)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		15.071.166	26.768.841
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου			4.857
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	15	15.595.877	15.071.166

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» (η “Εταιρεία”) ιδρύθηκε την 10η Απριλίου 2017 με την υπ’ αριθμόν 991/10.4.2017 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Βασιλικής Δημητρίου Βαλσαμίδου, και την 10η Απριλίου 2017 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 142216501000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι Μ.Α.Ε” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 10η Απριλίου 2116, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. 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 ανηγόντων ήδη στην Εταιρεία, είτε αγοραζόμενων από αυτήν, είτε ανηγόντων 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 οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οιασδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικοπέδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
8. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας:
 - α. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους
 - β. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
9. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
10. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
11. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρείας.
12. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
13. Η ίδρυση άλλων εταιριών οιασδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.

14. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιοσδήποτε 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 εταιριών 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.

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, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων ανάλογων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας. (β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματος 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.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της «ALPHA BANK Α.Ε.».

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος	Πρόεδρος
Γκάνος Ιωάννης	Αντιπρόεδρος
Τσίντζουρας Ιωάννης	Μέλος
Αγγλος Δημήτριος	Μέλος

Συνεργαζόμενες Τράπεζες
ALPHA BANK

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 17^η Ιουνίου 2029.

Νομικός Σύμβουλος
Δ/ση Δικαστικών Υποθέσεων Ομίλου
Alpha Bank.

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η. 142216501000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου 800825061

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή της 1^{ης} Σεπτεμβρίου 2026. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές αρχές και ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 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 λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024 αφού επιπρόσθετα ληφθεί υπόψη:

- Η μεταβολή στη μέθοδο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα τα οποία από 31.12.2025 αποτιμώνται στην εύλογη αξία και όχι στο κόστος κτήσης. Η εν λόγω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε αναδρομικά.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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. 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 κινδύνους 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 εγχώρια αγορά ακινήτων. 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. Σημειώνουμε, 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 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

Παρατίθεται κατωτέρω η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 που εφαρμόστηκε από 1.1.2025:

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εκτός της ανωτέρω τροποποίησης, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2025 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

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 Εταιρεία 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 οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις.

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία.

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 Εταιρείας 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 Εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

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

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 Εταιρεία 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 Εταιρείας.

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 πληροφωρίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία, 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.

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

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.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

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 2.10). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές 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 ενσώματων 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας 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.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρείας.

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 Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τις προκαταβολές κτήσεως ακινήτων (στην περίπτωση που η Εταιρεία έχει καταστεί υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού) 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 Εταιρεία 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 ζημία 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 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 χρηματοοικονομικών 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.

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 αποτιμώνται 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 «Προβλέψεις /Αναστροφή προβλέψεων».

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 ζημιάς 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.

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 είσπραξης, 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 αναβαλλόμενης φορολογικής 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 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας

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 ποσού της υποχρέωσης 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 εκτός εάν η πιθανότητα εκροής πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη είναι απομακρυσμένη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή. Εάν η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι σχεδόν βέβαιη, τότε αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις.

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 ζημιές 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 Ενώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης διακριτά στις Υποχρεώσεις ως «Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων».

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 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 συμμέτοχους 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.

Για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε εύλογη αξία, η εταιρεία προσδιορίζει εάν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με την επανεκτίμηση της κατηγοριοποίησης (βάσει του χαμηλότερου επιπέδου δεδομένων που είναι σημαντικό για τη συνολική μέτρηση της εύλογης αξίας) στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι τα αποθέματα ακινήτων και οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων (στην περίπτωση που η Εταιρεία έχει καταστεί υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού), 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 (περαιτέρω ανάλυση στη Σημ. 12):

- 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 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 Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τασυνδεδεμένα 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 άνω του 20%.

2.15 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2025 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 όπως αυτά αναμορφώθηκαν μετά από τη μεταβολή της λογιστικής επι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας όπως αυτή εφαρμόστηκε από την 31.12.2025 σύμφωνα με όσα αναφέρουμε στην παρ. 2.17. Πέραν της εν λόγω μεταβολής της λογιστικής επί των επενδυτικών ακινήτων, όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Η Εταιρεία γνωστοποιεί την αναπροσαρμογή των στοιχείων της προηγούμενης χρήσης όπου αυτή υφίσταται.

2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρεία 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 κάθε έξι (6) μήνες. 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.

-Φόρος Εισοδήματος

Η αναγνώριση των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος επηρεάζεται, μεταξύ άλλων, από την ερμηνεία της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, την πρακτική εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων και την επίλυση τυχόν διαφορών με τις φορολογικές αρχές. Κατά την αξιολόγηση της φορολογικής αντιμετώπισης όλων των σημαντικών συναλλαγών, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη και

αξιολογεί όλα τα διαθέσιμα στοιχεία (Εγκύκλιοι Υπουργείου Οικονομικών, δικαστική νομολογία, διοικητικές πρακτικές, κλπ.) ή/και γνωμοδοτήσεις που λαμβάνονται από εσωτερικούς και εξωτερικούς νομικούς συμβούλους. Μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι και μεταβολές της φορολογικής νομοθεσίας ενδέχεται να οδηγήσουν στην προσαρμογή του ποσού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τρέχοντα και αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος και στην καταβολή ποσών φόρου διαφορετικών από εκείνων που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων

Στο πλαίσιο της απόφασης που έχει ληφθεί από τον Ομίλο της Alpha Bank για την αύξηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων σε επίπεδου Ομίλου και της εφαρμογής μιας πιο δυναμικής διαχείρισης τους, καθώς και της επένδυσης σε εταιρείες που ασχολούνται με τη διαχείριση ακινήτων, έχοντας ως στόχο την αντίστοιχη αύξηση των εσόδων του Ομίλου που προκύπτουν από το εν λόγω χαρτοφυλάκιο, αποφασίστηκε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του Ομίλου που διέπει τα επενδυτικά ακίνητα ώστε να ευθυγραμμίζεται καλύτερα με το νέο επιχειρηματικό μοντέλο.

Υπό το παραπάνω πρίσμα η Εταιρεία προχώρησε με τη σειρά της στη μεταβολή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει.

Η μεταβολή, η οποία εφαρμόζεται από 31.12.2025 με αναμόρφωση της συγκριτικής περιόδου, συνίσταται στην αλλαγή της μεθόδου αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της βελτίωσης της παρουσίασης της Κατάστασης Αποτελεσμάτων η Εταιρεία αποφάσισε το 2025, την τροποποίηση της παρουσίασης των γραμμών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται καλύτερα η φύση των κονδυλίων της. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση αφορούσε τα εξής:

- Την εισαγωγή της νέας γραμμής «Διαφορά αποτίμησης Επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία».
- Την εμφάνιση των κερδών και ζημιών από την πώληση Επενδυτικών ακινήτων στην ίδια γραμμή

Οι αναμορφώσεις του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, της Κατάστασης Συνολικού Αποτελέσματος και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών της συγκριτικής περιόδου της Εταιρείας παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες. Όλες οι επιμέρους σημειώσεις έχουν αναμορφωθεί αναλόγως.

Ισολογισμός 2023

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2023 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2023 όπως αναμορφώθηκε
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	1.279		1.279
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.925.288	214.712	6.140.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	5.926.566		6.141.279
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	38.393		38.393
Λοιπές απαιτήσεις	340.449		340.449
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26.768.841		26.768.841

Σύνολο κυκλοφορούντων	27.147.683		27.147.683
Σύνολο Ενεργητικού	33.074.249		33.288.962
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό κεφάλαιο	20.034.000		20.034.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14.731.400		14.731.400
Αποτελέσματα εις νέον	(1.806.250)	160.924	(1.645.326)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	32.959.150		33.120.074
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	-	53.788	53.788
Σύνολο	-		53.788
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12.228		12.228
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	1.300		1.300
Λοιπές υποχρεώσεις	101.571		101.571
Σύνολο	115.099		115.099
Σύνολο Υποχρεώσεων	115.099		168.887
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	33.074.249		33.288.962

Ισολογισμός 2024

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	710		710
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.253.296	638.303	18.891.599
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	18.254.006		18.892.309
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	102.179		102.179
Λοιπές απαιτήσεις	66.257		66.257
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.071.166		15.071.166
Σύνολο κυκλοφορούντων	15.239.601		15.239.601
Σύνολο Ενεργητικού	33.493.608		34.131.911
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό κεφάλαιο	20.034.000		20.034.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14.731.400		14.731.400
Αποτελέσματα εις νέον	(1.398.226)	499.332	(898.894)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	33.367.174		33.866.506

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	-	138.971	138.971
Σύνολο	-		138.971

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	24.325		24.325
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	735		735
Λοιπές υποχρεώσεις	101.374		101.374
Σύνολο	126.434		126.434
Σύνολο Υποχρεώσεων	126.434		265.404
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	33.493.608		34.131.911

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	<u>31.12.2024</u> <u>όπως</u> <u>δημοσιεύθηκε</u>	<u>Επενδύσεις</u> <u>σε Ακίνητα</u>	<u>31.12.2024</u> <u>όπως</u> <u>αναμορφώθηκε</u>
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	675.702		675.702
Σύνολο Εσόδων	675.702	-	675.702
Αποσβέσεις	(174.132)	173.564	(568)
Προβλέψεις / Αναστροφή προβλέψεων	4.857		4.857
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(49.786)		(49.786)
Λοιπά γενικά έξοδα	(88.874)		(88.874)
Σύνολο Εξόδων	(307.934)	173.564	(134.371)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	84.882		84.882
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(442)		(442)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	84.440	-	84.440
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	0	205.843	205.843
Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων	(44.184)	44.184	-
Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	408.023	423.591	831.614
Φόρος εισοδήματος	0	(85.182)	(85.182)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	408.023	338.408	746.432

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	408.023	338.408	746.432
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	408.023	338.408	746.432

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	408.023	423.591	831.614
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων	174.132	(173.564)	568
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	44.184	(44.184)	0
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	(84.440)		(84.440)
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου	(4.857)		(4.857)
Σύνολο	537.042	205.843	742.885
Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	210.406		210.406
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	11.899		11.899
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) επενδυτικών ακινήτων	(12.545.756)		(12.545.756)
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	(407)		(407)
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	0	(205.843)	(205.843)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(11.786.815)	0	(11.786.815)
Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	84.882		84.882
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	84.882	0	84.882
Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	(600)		(600)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(600)		(600)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	(11.702.533)	0	(11.702.533)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	26.768.841	26.768.841
Προβλεψη πιστωτικού κινδύνου	4.857	4.857
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	15.071.166	15.071.166

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την 2025 σε 694.627€ έναντι € 675.702 της προηγούμενης χρήσης.

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.

Κύκλος Εργασιών

	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	694.627	675.702
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Υπηρεσίες καθαρισμού	1.300	
Συντήρηση κτιρίων και εξοπλισμού	18.109	6.034
Δαπάνες ηλεκτρισμού και άλλων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας	2.684	
Νομικά έξοδα	3.125	55
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	7.087	8.037
Αμοιβές εκτίμησης ακινήτων		
Λοιπες επαγγελματικές αμοιβές		
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	8.800	8.355
Ασφάλεια κτιρίων (Security)	2.584	808
Συντηρήσεις κτιρίων		
Φόροι ακίνητης περιουσίας	103.336	50.258
Κοινόχρηστες Δαπάνες		
Παροχή Υπηρεσιών		
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) από μισθώματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	547.603	602.154

4. Αποσβέσεις

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

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
----------------	---------------------------	---------------------------

		όπως αναμορφώθηκε
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μίσθωσης ακινήτων	568	568
Σύνολο	568	568

5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

Το σύνολο των αμοιβών της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	12.078	13.041
Αμοιβές νομικών συμβούλων	1.125	1.640
Αμοιβές συμβολαιογράφων	-	1.188
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	61.665	33.918
	74.868	49.786

6. Λοιπά γενικά έξοδα

Το σύνολο των λοιπών γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Φόροι τέλη	128.481	69.877
Συνδρομές-Εισφορές	386	532
Ασφάλιστρα	10.840	7.638
Λοιπά έξοδα	21.751	10.828
Σύνολο	161.458	88.874

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Χρηματοοικονομικά έσοδα

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Τόκοι καταθέσεων	116.533	84.882
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	116.533	84.882

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	15	35

Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	7.820	407
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	7.835	442
Καθαρό Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	108.698	84.440

8. Φόρος εισοδήματος

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

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025- 31.12.2025	%	01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε	%
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	596.407		831.614	
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος (έξοδο) / έσοδο βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	(131.209)	22%	(182.955)	22%
Διαφορά λογιστικής φορολογικής βάσης				
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(1.446)	1%	(3.924)	0%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	82.816	14%	99.848	12%
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών	(30.292)	-5%	1.850	0%
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(80.133)		(85.182)	

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 ισχύουν 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία παρουσίασε φορολογικά κέρδη 376.435 € τα οποία συμψηφίστηκαν με τις συσσωρευμένες φορολογικές ζημίες 609.365 € κατά την 31.12.2024 με αποτέλεσμα οι συσσωρευμένες φορολογικές ζημίες κατά την 31.12.2025 να ισούται με 232.930€.

9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις	(219.103)	(138.971)
Σύνολο	(219.103)	(138.971)

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	Υπόλοιπο 1.1.2024	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αποσβέσεις και αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	(53.788)	(85.182)	(138.971)

	Υπόλοιπο 1.1.2025	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2025
Αποσβέσεις και αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	(138.971)	(80.133)	(219.103)

10. Καθαρά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημιών) 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/(ζημιές) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

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

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν
ποσά σε ευρώ)		
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	516.274	746.432
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	200.340	200.340
Κέρδη ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε ευρώ	2,58	3,73

11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων
(ποσά σε ευρώ)	
Υπόλοιπα 01.01.2024	1.279
Αποσβέσεις χρήσεως	(568)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	710
Υπόλοιπα 01.01.2025	710
Αποσβέσεις χρήσεως	(568)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	142

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα-Κτήρια
Υπόλοιπο 1.1.2024	5.925.288
Επίπτωση αλλαγής λογ.πολιτικής	214.712
Υπόλοιπο 1.1.2024 όπως αναμορφώθηκε	6.140.000
1.1 - 31.12.2024	
Αποκτήσεις Ακινήτων	12.509.606
Δαπάνες που κεφαλαιοποιήθηκαν	36.149
Σύνολο προσθηκών	12.545.756
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	205.843
Διαθέσεις/Διαγραφές	
Μεταφορά από/(σε) «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση»	
Υπόλοιπα την 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν	18.891.599
1.1 - 31.12.2025	
Υπόλοιπα την 1.1.2025	18.891.599
Προσθήκες	1.427
Μεταφορά από/(σε) «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»	

Μεταφορά από/(σε) «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού»

Μεταφορά από/(σε) «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση»

Διαθέσεις/Διαγραφές

Κέρδη/(Ζημιές) αποτίμησης

167.475

Υπόλοιπα την 31.12.2025

19.060.500

Η Εταιρεία προχώρησε στη μεταβολή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει (Βλ. σημ. 2.17). Το αποτέλεσμα (κέρδη/ζημιές) από την εν λόγω μεταβολή και την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας εμφανίζεται διακριτά ανωτέρω στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή «Διαφορά αποτίμησης Επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία».

Η μεταβολή εφαρμόζεται από 31.12.2025 με αναμόρφωση της συγκριτικής περιόδου και συνίσταται στην αλλαγή της μεθόδου αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία.

Διαδικασία Εκτίμησης

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και πιστοποιημένους εκτιμητές με σχετική εμπειρία. Η διαδικασία που εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

1. Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
2. Μελέτη Υπόθεσης – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
3. Αυτοψία – Επιθεώρηση
4. Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
5. Σύνταξη Εκτιμήσεων

Βασικές Μέθοδοι Αποτίμησης

Οι βασικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας είναι:

α) Προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (κεφαλαιοποίηση εσόδων/μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών)

Αποτελεί την κύρια μέθοδο που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα και εφαρμόζεται κυρίως για την κατηγορία των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα, καθώς επίσης και για άλλες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα σε μεγάλο βαθμό, σε συνδυασμό με άλλες μεθόδους.

Με την προσέγγιση βάσει εισοδήματος, η εύλογη αξία του ακινήτου είναι το αποτέλεσμα της προεξοφλήσης των καθαρών λειτουργικών εσόδων που παράγονται από το ακίνητο με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (επιτόκιο απόδοσης).

Σύμφωνα με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η εύλογη αξία υπολογίζεται μέσω της εκτίμησης μιας σειράς μελλοντικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες υποθέσεις σχετικά με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία των ακινήτων (λειτουργικά έσοδα και έξοδα, δείκτες κενών ακινήτων, αύξηση εισοδήματος), συμπεριλαμβανομένης της υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να έχει το

ακίνητο στο τέλος της προεξοφλητικής περιόδου. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των εν λόγω ταμειακών ροών εφαρμόζεται κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο της αγοράς.

β) Προσέγγιση βάσει της αγοράς (συγκρίσιμες συναλλαγές)

Χρησιμοποιείται για επενδύσεις σε οικιστικά, εμπορικά ακίνητα και οικόπεδα. Η εύλογη αξία εκτιμάται βάσει δεδομένων για συγκρίσιμες συναλλαγές, είτε αναλύοντας τις πραγματικές συναλλαγές για παρόμοια ακίνητα, είτε χρησιμοποιώντας τις τιμές που προκύπτουν μετά την διενέργεια των απαραίτητων προσαρμογών.

γ) Προσέγγιση βάσει κόστους

Εφαρμόζεται για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα ειδικής χρήσης/σκοπού, σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν στοιχεία για την εφαρμογή των άλλων δύο μεθόδων. Η προσέγγιση αυτή αναφέρεται στον υπολογισμό της εύλογης αξίας βάσει του τρέχοντος κόστους ανακατασκευής/αντικατάστασης (εκτιμώμενο κόστος κατασκευής), το οποίο στη συνέχεια απομειώνεται βάσει κατάλληλου συντελεστή, προκειμένου να αντανακλά τις αποσβέσεις του ακινήτου.

Οι αποτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας πραγματοποιούνται λαμβάνοντας υπόψη τη μεγαλύτερη και βέλτιστη χρήση του κάθε περιουσιακού στοιχείου που είναι υλικά, νομικά και οικονομικά εφικτή.

Υπολογισμός Εύλογης Αξίας και Σημαντικά Μη Παρατηρήσιμα Δεδομένα

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. Αυτό οφείλεται στο ότι 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.

Ως σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις παραπάνω βασικές μεθόδους εκτίμησης είναι:

- Τα καθαρά έσοδα από μισθώσεις
- Το προεξοφλητικό επιτόκιο-ποσοστό κεφαλαιοποίησης
- Οι τιμές που προκύπτουν από συγκρίσιμες συναλλαγές, προσαρμοσμένες κατάλληλα ή μη προσαρμοσμένες

Το προεξοφλητικό επιτόκιο-ποσοστό κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται κυμαίνεται μεταξύ 7,5% και 9,9%.

Εξασφάλιση και Ασφάλιση

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

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους ακόλουθους κινδύνους:

- i. Υλικές ζημιές που μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες καθόλου ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κ.λπ.
- ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων, στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κ.λπ.

Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 694.627 έναντι € 675.702 την προηγούμενη χρήση. Η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

13. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα και αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Εθνομαρτύρων 8, Ο.Τ. 256 - Τρίπολη	486	5.567
Λεωφόρος Βουλιαγμένης 24Α & Μιαούλη, Ο.Τ.: 366 Νέα Ευρυάλη	69.721	46.620
Λεωφόρος Βουλιαγμένης 24Α & Μιαούλη, Ο.Τ.: 366 Νέα Ευρυάλη	7.325	3.026
Λεωφόρος Βουλιαγμένης 24Α & Μιαούλη, Ο.Τ.: 366 Νέα Ευρυάλη	96.278	46.979
Αβέρωφ 15-17 Δήμος Αθηναίων - 1 Διαμέρισμα, Όροφος 10	15.917	
Διάφορες Προκαταβολές		(12)
Πρόβλεψη Επισφαλών Πελατών - DIMCO & FLYENA	(137.499)	
Σύνολο	52.228	102.179

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως έξοδα επομένων χρήσεων και αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Παρακρατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	17.480	56.525
Χρεώστες διάφοροι	29.768	29.438
(Μείον) Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	(20.720)	(20.720)
Χρεώστες διάφοροι (προπληρωθέντα έξοδα επομένης χρήσης)	1.331	1.014
Σύνολο	27.859	66.257

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα. 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.

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Λογαριασμός όψεως	15.595.877	15.071.166
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	-
Σύνολο	15.595.877	15.071.166

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 παρουσιάζεται 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

16. Καθαρή θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 20.034.000,00, διαιρούμενο σε 200.340 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, 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. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία δεν θα σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω των συσσωρευμένων ζημιών.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 516.274 διαμορφώνοντας τα αποτελέσματα εις νέον σε ζημιές ποσού € 382.620.

iv) Διανομή μερισμάτων:

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). 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 άρθρου 161 του Ν. 4548/2018.

Η εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2018.

17. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2025	31.12.2024
Χαρτόσημο εισοδήματος ακινήτων	25.007	24.325
Σύνολο	25.007	24.325

18. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις	31.500	31.500
Λοιποί πιστωτές	62.415	57.134
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	15.651	12.740
Σύνολο	109.566	101.374

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.

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

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 κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	2024
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	1.300

Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	-
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	35
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(600)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	735
	2025
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	735
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	-
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	15
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(600)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	150

20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις από πελάτες και 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, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τους λογαριασμούς « Εμπορικές Απαιτήσεις» ύψους € 52.228, «Λοιπές Απαιτήσεις» ύψους €27.859 και «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους € 15.595.877 που τηρείται στην ALPHA BANK . Πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική αξιολόγηση της ALPH BANK παρέχεται στη Σημ. 15 «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 € 15.595.877 , τα οποία υπερκαλύπτουν τις συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες ανέρχονται σε € 353.826. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τέλος της χρήσης 2026.

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο εταιριών της ALPHA BANK ΑΕ και είναι θυγατρική εταιρεία της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2025 και 31η Δεκεμβρίου 2024 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο και διαθέσιμα από Alpha Bank	15.595.877	15.071.166
Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank	142	710
Σύνολο	15.596.019	15.071.876

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις προς Alpha Bank	17.445	2.817
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	150	735
Λοιπές Υποχρεώσεις προς λοιπές εταιρείες του ομίλου	41.316	10.289
Σύνολο	58.910	13.841

Διεταιρικές συναλλαγές

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Έσοδα		
Έσοδα Ενοικίων από Alpha Bank	389.562	285.516
Τόκοι και συναφή έσοδα από Alpha Bank	116.533	84.882
Σύνολο	506.096	370.398

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Έξοδα		
Τόκοι και συναφή έξοδα (εκτός μισθώσεων) από Alpha Bank	7.820	407
Τόκοι μισθώσεων από Alpha Bank	15	35

Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εργ/σεων κτηρίων	568	568
Παροχή υπηρεσιών από Alpha Bank	19.136	15.565
Παροχή υπηρεσιών από λοιπές εταιρείες του ομίλου	39.644	22.273
Σύνολο	67.183	38.849

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή λοιπά Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου. 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.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Δεν υπάρχουν επικρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

β) Φορολογικά

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

23. Αμοιβές ελεγκτών

Για τη χρήση 2025 και 2024, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «DELOITTE Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Για τον φορολογικό έλεγχο	5.460	5.350
Για τον τακτικό έλεγχο	7.540	7.390
Σύνολο	13.000	12.740

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Κατά την 30.06.2026, κατόπιν εισήγησης του Real Estate Committee II και δεδομένης της σχετικής εκτίμησης της Επιτροπής ότι η πώληση ακινήτου της Εταιρείας αξίας €5,5 εκατ., αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 12 μηνών,

πραγματοποιήθηκε η αναταξινόμηση του εν λόγω ακινήτου από Επενδυτικό Ακίνητο σε Κατεχόμενο προς Πώληση (Held for Sale) με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2026.

Περαιτέρω επισημαίνεται ότι 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.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται περαιτέρω μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα, 01 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής των Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ποιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Α02519642

Αγγλος Δημήτριος
Α.Δ.Τ. Α00277064

Γαβρίλης Αντώνιος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι ΜΑΕ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι ΜΑΕ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} 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 «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι ΜΑΕ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των 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.

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 31^η 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, 10 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Έλτα Κορέ

A.M. ΣΟΕΛ : 51461

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 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") geography. DCM, 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 is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

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 <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.