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

"HIGR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 8η 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 αποτέλεσε την όγδοη (8η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα κέρδη της χρήσης μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 388.784 έναντι ζημιών ευρώ 2.241.709 την προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 28.774.259 έναντι ευρώ 28.099.519 την προηγούμενη χρήση.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στη χρήση που έληξε την 31.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε μετάβαση από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις (Σημείωση 2.14).

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Βασικά Μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2025**	**31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	27.850.000	27.675.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	924.259	424.519
Ενεργητικό	**28.774.259**	**28.099.519**
Καθαρή θέση	26.498.921	3.667.082
Υποχρεώσεις & Προβλέψεις	2.275.338	24.432.437
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**28.774.259**	**28.099.519**

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.822.629	1.848.609
Λοιπά έσοδα	571.363	639.985
Σύνολο Εσόδων	**2.393.992**	**2.488.594**
Αποσβέσεις	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(440.689)	(267.303)
Λοιπά γενικά έξοδα	(726.005)	(729.920)
Σύνολο Εξόδων	**(1.166.694)**	**(997.224)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(841.269)	(1.405.911)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(841.269)**	**(1.405.911)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	175.000	(2.811.611)
Απομειώσεις ακινήτων	-	-
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**561.030**	**(2.726.152)**
Φόρος εισοδήματος	(172.245)	484.443
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**388.784**	**(2.241.709)**

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2025		**31.12.2024**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	924.259	3,21%	424.519	1,51%
Σύνολο ενεργητικού	28.774.259		28.099.519	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	27.850.000	96,79%	27.675.000	98,49%
Σύνολο ενεργητικού	28.774.259		28.099.519	

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

Ίδια κεφάλαια	26.498.921	1164,61%	3.667.082	15,01%
Σύνολο υποχρεώσεων	2.275.338		24.432.437	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	2.275.338	7,91%	24.432.437	86,95%
Σύνολο παθητικού	28.774.259		28.099.519	

Ίδια κεφάλαια	26.498.921	92,09%	3.667.082	13,05%
Σύνολο παθητικού	28.774.259		28.099.519	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	26.498.921	95,15%	3.667.082	13,25%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	27.850.000		27.675.000	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	924.259	320,18%	424.519	1,88%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	288.665		22.618.593	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, , όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 18).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.
Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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.Α. 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 λόγω έλλειψης πραγματοποιημένων κερδών για τα οποία επιτρέπεται η διανομή τους συμφωνα με το Ν.4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.
- Αναφορά στις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και πιθανές επιπτώσεις δίδεται στη σημείωση 20 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK A.E. και μέτοχος είναι η Εταιρεία AB INVEST II με ποσοστό 100%.

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

Η εταιρεία με την υπ' αριθμό 401/0/20-03-2026 εντολή ελέγχου βρίσκεται σε φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2020 και 2021. Ο έλεγχος είναι σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί ως τις 31η Δεκεμβρίου 2026.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν άλλα 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 Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Παναγιώτα Ανδρέου Α.Δ.Τ. 0000827874	Δημήτριος Άγγλος Α.Δ.Τ. Α 00277064