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

**"VYSTAD ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**

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

**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 πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας κατά την ίδρυση της την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**
Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας:

- **Βασικά μεγέθη**

| (ποσά σε ευρώ) | **31.12.2025** |
|---|---|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 70.400.000 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 15.070 |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | **70.415.070** |
| | |
| Καθαρή θέση | 53.275.569 |
| Υποχρεώσεις | 17.139.500 |
| **Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων** | **70.415.070** |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την πρώτη (1η) χρήση 2025 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

| **(ποσά σε €)** | **31.12.2025** | |
|---|---|---|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού | 15.070 / 70.415.070 | 0,02% |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού | 70.400.000 / 70.415.070 | 99,98% |

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

| | | |
|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια | 53.275.569 | 310,84% |

| | |
|---|---|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 17.139.500 |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

| | | |
|---|---|---|
| Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού | 17.139.500 / 70.415.070 | 24,34% |

| | | |
|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια / Σύνολο παθητικού | 53.275.569 / 70.415.070 | 75,66% |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

| | | |
|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 53.275.569 / 70.400.000 | 75,68% |

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

| | | |
|---|---|---|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 15.070 / 17.139.500 | 0,09% |

**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 11 ).

**Λογιστικές αρχές**
Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι οι πρώτες που έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ/IFRS), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση [IFRS 1 First time Adoption], βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Για την υπόψη περίοδο η οποία αποτελεί και την 1η εταιρική χρήση και ταυτόχρονα την ημερομηνία ίδρυσης της, η Εταιρεία συνέτασσε τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

Κατά την κατάρτιση αυτών των πρώτων οικονομικών καταστάσεων ΔΠΧΑ, η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» [IFRS 1 First-time Adoption]. Ως ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα ΔΠΧΑ ορίστηκε η 1η Ιανουαρίου 2024 [IFRS 1 First-time Adoption].

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 λόγω έλλειψης πραγματοποιημένων κερδών για τα οποία επιτρέπεται η διανομή τους συμφωνα με το Ν.4548/2018.

**Περιβαλλοντικά ζητήματα**
Η Εταιρεία 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.
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 12 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Με την από 13.02.2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ δεκαέξι εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα χιλιάδων (€16.960.000), με την έκδοση ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων (1.696.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών μετά ψήφου, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστη. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των Ευρώ πενήντα τριών εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα χιλιάδων (€53.460.000), διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες (5.346.000) ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης.

Την 04.03.2026 , η ALPHA BANK απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

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

**Κύριοι Μέτοχοι,**

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

| | |
|---|---|
| Ο Πρόεδρος του<br>Διοικητικού Συμβουλίου | Το μέλος του<br>Διοικητικού Συμβουλίου |
| Γκάνος Ιωάννης | Παναγιώτα Ανδρέου |