Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας

ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

για την έβδομη (7η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

ΑΘΗΝΑ

Σεπτέμβριος 2026

(ποσά σε €)

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

ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 7η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε την έβδομη (7η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.
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. Απο 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 αποτελέμσατα χρήσης.

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

Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στην κλειόμενη χρήση στο ποσό των ευρώ 282.826,20 έναντι των αναμορφωμένων ζημιών ευρώ 67.653,78 στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 9.396.742,58 έναντι του αναμορφωμένου 9.679.568,78 αντίστοιχα.

Παρατίθενται κατωτέρω, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024** **Όπως αναμορφώθηκαν**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	250.602,41	620.096,01
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.232.956,04	9.168.806,97
Ενεργητικό	9.483.558,45	9.788.902,98

Καθαρή θέση	9.396.742,58	9.679.568,78
Υποχρεώσεις	86.815,87	109.394,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	9.483.558,45	9.788.902,98

Το σύνολο των αμοιβών τρίτων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2025	**01.01-31.12.2024**
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.907,40	13.472,10
Αμοιβές δικηγόρων	684,00	700,00
Αμοιβές δικαστικών επιμελητών	--	785,00
Αμοιβές μηχανικών	2.452,00	420,62
Αμοιβές συμβολαιογράφων	40,00	904,93
Αμοιβές Εταιρειών παροχής υπηρεσιών	104.565,01	51.031,36
Αμοιβές λοιπών ελευθέρων επαγγελματιών	1.631,77	5.309,09
Σύνολο	**117.280,18**	**72.623,10**

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2025	**01.01-31.12.2024**
Έξοδα καθαριότητας ακινήτων	99.115,24	9.125,00
Ασφάλιστρα	2.023,49	1.249,51
ΕΝΦΙΑ	49.915,52	33.118,94
ΦΠΑ	55.890,33	18.727,05
Συνδρομές-Εισφορές	434,00	852,00
Τέλη κτηματολογίων-υποθηκοφυλακείων	43,00	1.334,51
Λοιποί φόροι τέλη	2.034,55	3.676,54
Συντηρήσεις κτιρίων	8.730,00	3.460,00
Κοινόχρηστες Δαπάνες	177,58	--
Λοιπά έξοδα	819,85	169,60
Σύνολο	**219.183,56**	**71.713,15**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2025 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2025			**31.12.2024**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	9.232.956,04 / 9.483.558,45	=	97,36%	9.168.806,97 / 9.788.902,98	=	93,67%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	204.496,28 / 9.483.558,45	=	2,16%	170.602,28 / 9.788.902,98	=	1,74%

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.396.742,58	=	10.823,76%	9.679.568,78	=	8.853,19%
Σύνολο υποχρεώσεων	86.815,87			109.334,20		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	86.815,87	=	0,92%	109.334,20	=	1,12%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.483.558,45			9.788.902,98		

Σύνολο καθαρής θέσεως	21.219.883,08	=	223,75%	19.597.601,16	=	200,20%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.483.558,45			9.788.902,98		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.396.742,58	=	14.611,57%	9.679.568,78	=	14.195,59%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	64.310,27			68.187,15		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.232.956,04	=	14.356,89%	9.168.806,97	=	13.446,53%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	64.310,27			68.187,15		

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

Επενδύσεις ακινήτων

Οι επενδύσεις ακινήτων αφορούν ισογείο κτίριο καταστήματος με υπόγεια αποθή που βρίσκεται εντός οικοπέδου συνολικής έκτασης 278,00 τ.μ κη , ΛΕΩΦ.ΑΘΗΝΩΝ 287 & ΣΑΤΩΒΡΙΑΝΔΟΥ 8, ΔΗΜΟΣ ΧΑΙΔΑΡΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣστην οδό Λεωφόρου Αθηνών 287 & Σατωβριάνδου στον Δήμο Χαϊδαρίου του Νομού Αττικής.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2025 ανέρχεται στο ποσό των € 250.,000(χρήση 2024: € 620.000,00).

Η εταιρία στις 3.7.2025 προχώρησε στην πώληση ακινήτου της επί της οδού Αγίας Παρασκευής 6 στο Περιστέρι έναντι τιμήματος € 374.000,00€. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ζημία € 1.000,00 για την εταιρεία.

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 69.268,68 και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής λογιστικής αξίας ευρώ 5.300.203,78 που απέκτησε από πλειστηριασμούς με το σκοπό της μεταπώλησης στα πλαίσια της επιχειρηματικής της

δραστηριότητας. Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάσταση τους. Τα αποθέματα μεταγενέστερα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 2. Ως καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία θεωρείται η εκτιμώμενη τιμή πώλησης σε κανονικές συνθήκες αγοράς μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποιήσεως της πώλησης.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, 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.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

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 Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα:

Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού. Η βασική στρατηγική της Εταιρείας είναι να εξακολουθήσει να αποκτά ακίνητα ιδίου τύπου και στην ίδια γεωγραφική περιοχή, με σκοπό να καταστεί ελκυστική για το ενδεχόμενο πώλησής της σε δυνητικό επενδυτή, χωρίς αυτό να αποκλείει τις μεμονωμένες πωλήσεις ακινήτων από την περίμετρο της.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία 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

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 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 Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Πέτρου Πέτρος	Ανδρέου Παναγιώτα