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

"ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ 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 χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Οι ζημίες στην χρήση 2025 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 77.788 έναντι ζημιών Ευρώ 67.968 της προηγούμενης χρήσης.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Βασικά Μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	642	102
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.726.880	9.729.214
Ενεργητικό	**9.727.522**	**9.729.317**
Καθαρή θέση	9.561.902	9.639.690
Υποχρεώσεις	165.620	89.627
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**9.727.522**	**9.729.317**

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Αμοιβές και έξοδα τρίτων

	31.12.2025	**31.12.2024**
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	11.971	9.217
Αμοιβές νομικών συμβούλων	566	-
Αμοιβές συμβολαιογράφων	1.011	1.269
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	93.007	63.684
Σύνολο	**106.556**	**74.171**

Λοιπά γενικά έξοδα

	31.12.2025	31.12.2024
Φόροι τέλη	65.025	48.122
Συνδρομές-Εισφορές	386	-
Ασφάλιστρα	5.398	5.423
Λοιπά έξοδα	12.591	8.118
Σύνολο	**83.400**	**61.663**

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	**31.12.2025**		**31.12.2024**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.726.880	100%	9.729.214	100%
Σύνολο ενεργητικού	9.727.522		9.729.317	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	642	0%	102	0%
Σύνολο ενεργητικού	9.727.522		9.729.317	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.561.902	5773%	9.639.690	10755%
Σύνολο υποχρεώσεων	165.620		89.627	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	165.620	2%	89.627	1%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.727.522		9.729.317	
Σύνολο καθαρής θέσεως	9.561.902	98%	9.639.690	99%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.727.522		9.729.317	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.561.902	1489393%	9.639.690	9450676%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	642		102	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.726.880	5887%	9.729.214	10855%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	165.221		89.627	

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, ούτε και ίδιες μετοχές.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών της καταστάσεων η Εταιρεία δεν έχει στη κατοχή της ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής αξίας ευρώ 4.644.126 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 εύλογη αξία των ακινήτων μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποιήσεως της πώλησης.

Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων ποσού ευρώ 277.794 αφορούν ποσά που καταβλήθηκαν ως προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Εταιρείας στη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ακινήτων και τα οποία θα επιστραφούν εφόσον η Εταιρεία δεν πλειοδοτήσει. Τα ποσά αυτά θα παραμείνουν ως "Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων" και θα μεταφερθούν στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του. 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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές 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 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
(Σημείωση 20).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.
Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.
Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους. 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.4548/2020). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018. Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την 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 (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. και μέτοχος είναι η Εταιρεία Alpha Group Real Estate Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%.

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

Επισημαίνεται οτι ο Όμιλος Alpha Bank εντός του δεύτερου τριμήνου 2026 προχώρησε σε απόφαση σχετικά με την αναδιοργάνωση της εταιρικής του δομής που αφορά τον κλάδο των ακινήτων, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αποτελεσματικότερη οργάνωση και διαχείριση των σχετικών δραστηριοτήτων. Η αναδιοργάνωση περιλαμβάνει: (i) τη δημιουργία ειδικού Τομέα Επενδυτικών Ακινήτων υπό την Alpha Bank 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 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, 29 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Άγγλος Δημήτριος Α.Δ.Τ. Α00277064	Ανδρέου Παναγιώτα Α.Δ.Τ. 0000827874