HIGR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)

ΑΘΗΝΑ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

Πίνακας Περιεχομένων
Σελίδα

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας 2
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 7
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης 7
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 8
Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης 10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 11
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 12
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία 12
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές 13
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων 13
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 15
2.6 Ταμείο και διαθέσιμα 21
2.7 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 21
2.8 Μισθώσεις 21
2.9 Τόκοι έσοδα και έξοδα 23
2.10 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 23
2.11 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 25
2.12 Συγκριτικά στοιχεία 25
2.13 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων 26
2.14 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ (IFRS 1) 26
3. Κύκλος εργασιών 32
4. Λοιπά έσοδα 32
5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων 33
6. Λοιπά γενικά έξοδα 33
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 33
8. Φόρος εισοδήματος 34
9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις 35
10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή 35
11. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
12. Εμπορικές απαιτήσεις 37
13. Λοιπές απαιτήσεις 38
14. Ταμειακά Διαθέσιμα 38
15. Καθαρή θέση 39
16. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 39
17. Δάνεια 39
18. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη 40
19. Λοιπές υποχρεώσεις 40
20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 40
21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 41
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 42
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 42

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 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 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 χρήση.

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

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

(ποσά σε ευρώ)	Σημείωση	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	**3**	1.822.629	1.848.609
Λοιπά έσοδα	**4**	571.363	639.985
Σύνολο Εσόδων		**2.393.992**	**2.488.594**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**5**	(440.689)	(267.303)
Λοιπά γενικά έξοδα	**6**	(726.005)	(729.920)
Σύνολο Εξόδων		**(1.166.694)**	**(997.224)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**7**	(841.269)	(1.405.911)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(841.269)**	**(1.405.911)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	11	175.000	(2.811.611)
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		**561.030**	**(2.726.152)**
Φόρος εισοδήματος	**8**	(172.245)	484.443
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**388.784**	**(2.241.709)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	**10**	**6,35**	**(280,21)**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-43) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**388.784**	**(2.241.709)**
Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος	**388.784**	**(2.241.709)**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-43) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024 μετά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ	31.12.2023 μετά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια				
Επενδύσεις σε ακίνητα	**11**	27.850.000	27.675.000	30.541.450
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**27.850.000**	**27.675.000**	**30.541.450**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Εμπορικές απαιτήσεις	**12**	68.696	72.974	10.785
Λοιπές απαιτήσεις	**13**	16.322	341.307	320.706
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**14**	839.241	10.238	89.980
Σύνολο κυκλοφορούντων		**924.259**	**424.519**	**421.471**
Σύνολο Ενεργητικού		**28.774.259**	**28.099.519**	**30.962.921**
Καθαρή Θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	**15**	23.302.400	800.000	800.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(59.346)	-	-
Αποτελέσματα εις νέον	**15**	3.255.867	2.867.082	5.108.791
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		**26.498.921**	**3.667.082**	**5.908.791**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια		**-**	**-**	22.045.081
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**16**	20.742	20.157	19.570
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων		-	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**9**	1.965.932	1.793.687	2.278.130
Σύνολο		**1.986.674**	**1.813.844**	**24.342.781**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	**17**	-	22.201.479	-
Λοιπές υποχρεώσεις	**18**	165.167	190.460	467.061
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	**19**	60.382	179.689	186.760
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα		63.116	46.966	57.528
Σύνολο		**288.665**	**22.618.593**	**711.349**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**2.275.338**	**24.432.437**	**25.054.129**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**28.774.259**	**28.099.519**	**30.962.921**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-43) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης

(ποσά σε ευρώ)	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο**
Δημοσιευμένο Υπόλοιπο 01.01.2024	**800.000**	-	**(2.968.214)**	**(2.168.214)**
Επίπτωση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	-	-	8.077.005	**8.077.005**
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 1.1.2024	**800.000**	**-**	**5.108.791**	**5.908.791**
Αποτέλεσμα χρήσης, μετά το φόρο εισοδήματος όπως αναμορφώθηκε			(2.241.709)	(2.241.709)
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 31.12.2024	**800.000**	**-**	**2.867.082**	**3.667.082**
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 01.01.2025	**800.000**	-	**2.867.082**	**3.667.082**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	19.782.000			19.782.000
Μετατροπή ομολογίας σε ΑΜΚ	2.720.400			2.720.400
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(59.346)		(59.346)
Αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο Εισοδήματος			388.784	388.784
Υπόλοιπο 31.12.2025	**23.302.400**	**(59.346)**	**3.255.867**	**26.498.921**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-43) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)	Σημείωση	31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		561.030	(2.726.152)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	**7**	841.269	1.405.911
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία		(175.000)	2.811.611
Σύνολο		**1.227.299**	**1.491.371**
Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	**12,13**	329.263	(82.790)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	**16,18,19**	(127.865)	(293.647)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	**6**	(841.269)	(1.405.911)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**587.428**	**(290.978)**
Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) επενδυτικών ακινήτων		-	54.839
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**-**	**54.839**
Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή Μετοχικού κεφαλαίου		19.782.000	-
Έξοδα καταβολής Μετοχικού κεφαλαίου		(59.346)	-
Λήψη / (Αποπληρωμή) δανείων		(19.481.079)	156.398
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**241.575**	**156.398**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		**829.003**	**(79.742)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**10.238**	**89.980**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**13**	**839.241**	**10.238**

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 12-43) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία HIGR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., (η "Εταιρεία") ιδρύθηκε την 9η Νοεμβρίου 2018 οπότε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 148142201000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο "HIGR M.A.E." και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της ορίσθηκε αορίστου χρόνου.

Σκοπός της εταιρείας είναι:
1) Η αγορά και πώληση ακινήτων και οικοπέδων, καθώς και η ανέγερση ακινήτων είτε προς εγκατάσταση των γραφείων και υπηρεσιών της εταιρείας είτε προς διαχείριση και εκμετάλλευσή τους.
2) Η κατασκευή, μίσθωση, εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, ανακαίνιση, επισκευή, επέκταση, συντήρηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων εν γένει, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων και η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων.
3) Οι επενδύσεις για την ανάπτυξη αστικών και μη ακινήτων.
4) Η αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών και μη ακινήτων, που ανήκουν στην εταιρεία ή σε τρίτους.
5) Η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση κτιριακών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων σε ιδιόκτητα οικόπεδα ή και σε οικόπεδα τρίτων με σκοπό τη μεταπώληση με κέρδος.
6) Η εκπόνηση μελετών κατασκευής τεχνικών έργων.
7) Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις και σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα, που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς.
8) Η εκμετάλλευση χώρου στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων και η παροχή σχετικών υπηρεσιών όπως πλυσίματος, γυαλίσματος οχημάτων και παρόμοιες υπηρεσίες καθώς και το λιανικό εμπόριο συναφών με τις παραπάνω υπηρεσίες προϊόντων.

Η ανωτέρω απαρίθμηση των σκοπών της εταιρείας, είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική.

Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρεία μπορεί:
α) να αντιπροσωπεύει ομοειδείς ή συναφείς επιχειρήσεις
β) να ιδρύει, συμμετέχει ή συνεργάζεται με άλλες επιχειρήσεις ή εταιρείες οποιασδήποτε μορφής ή εταιρικού τύπου στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό που επιδιώκουν ίδιους, συναφείς ή παρεμφερείς σκοπούς
γ) να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό
δ) να ορίζει φυσικά ή/ και νομικά πρόσωπα ως αντιπροσώπους τα οποία θα ασκούν τις ανωτέρω δραστηριότητες που εμπίπτουν στον εταιρικό σκοπό της εξ ονόματος της εταιρείας, στο βαθμό που επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία
ε) γενικά να διενεργεί οποιαδήποτε άλλη πράξη σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με το σκοπό της.

Η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank και μέτοχος είναι η Εταιρεία AB INVEST II με ποσοστό 100%. Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η AB INVEST II , άμεση θυγατρική της Alpha Bank με ποσοστό 100%, απέκτησε την Εταιρεία την 8η Οκτωβρίου 2025 . Μέχρι την 7η Οκτωβρίου 2025 μέτοχος της Εταιρείας ήταν η εταιρεία HEREOMF Holdings S.A.R.L..
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται από τις 8 Οκτωβρίου 2025 με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της «ALPHA BANK A.E.»

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτα Ανδρέου	Πρόεδρος
Ιωάννης Γκάνος	Αντιπρόεδρος
Σωτήριος Φίλης	Μέλος
Πέτρος Πέτρου	Μέλος
Δημήτριος Άγγλος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 8η Οκτωβρίου 2028.

Εποπτεύουσα Αρχή
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.
148142201000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
801060715

Συνεργαζόμενες Τράπεζες
ALPHA BANK

Νομικός Σύμβουλος
Δ/νση Δικαστικών Υποθέσεων Ομίλου Alpha Bank.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 8ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή του της 29ης Σεπτεμβρίου 2026. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

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 Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ/IFRS), 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 ακολούθησε η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με τα ΔΠΧΑ που ισχύουν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, με την αντίστοιχη προσαρμογή των συγκριτικών υπολοίπων της 31 Δεκεμβρίου 2024. Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων τα υπόλοιπα έναρξης της 1.1.2024 του Ισολογισμού της εταιρείας προσαρμόσθηκαν λόγω της μετάβασης στα ΔΠΧΑ, όπως περιγράφεται αναλυτικότερα στη σημ. 2.14 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ (IFRS 1)».

Για όλες τις περιόδους έως και τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συνέτασσε τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014)

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 η Εταιρεία. 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 (πλεονασματικό εμπορικό ισοζύγιο, ίσο με Ευρώ 0,25 δις. το 2024). 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 κίνδυνους 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 εγχωρία αγορά ακίνητων. 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. Επαναλαμβάνουμε , 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 1.1.2026 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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.Α. 7 και Δ.Π.Χ.Α. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Α. 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 Αναφοράς 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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.Α. 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 ορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Α. 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.Α. 1, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 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 Αναφοράς 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.Α. 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.

ΔιεθνέςΠρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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.Α. 18. Το Δ.Π.Χ.Α. 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.Α. 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 πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Α. 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 Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 19 «Θυγατρικές εταιρείες 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.Α. 19. Το Δ.Π.Χ.Α. 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.Α.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.
Επίσης την 21.8.2025 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 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 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει 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 κτήσεως 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.

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.

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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.

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 ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία.

Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.4 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 ΔΠΧΑ 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 τα 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 αποτίμηση 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 αποτιμώμενα 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 «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

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 ζημίας 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 ΔΠΧΑ 9.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο 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 εισπράξεως, 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.

2.5 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 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.

2.6 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:
α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)

2.7 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 ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως 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 δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.8 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 ζημίες 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 Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

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 στην κατηγορία «επενδύσεις σε ακίνητα», αποτιμώμενο στην εύλογη αξία με τη μεταβολή της εύλογης αξίας να αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. 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 επενδυτικών ακινήτων, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

2.9 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.

2.10 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 συμμ ετέχοντες 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.

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 διαδικάσια 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:
• 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 10.

2.11 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 εταιρείες,

ii) κοινοπραξίες,

iii) συγγενείς εταιρείες

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 της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα 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 εταιρείες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρείες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

2.12 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 επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας όπως αυτή εφαρμόστηκε από την 31.12.2025 σύμφωνα με όσα αναφέρουμε στην παρ. 2.14. Πέραν της εν λόγω μεταβολής της λογιστικής επί των επενδυτικών ακινήτων, όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Η Εταιρεία γνωστοποιεί την αναπροσαρμογή των στοιχείων της προηγούμενης χρήσης όπου αυτή υφίσταται.

2.13 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 στο τέλος κάθε χρήσης. 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.

2.14 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ (IFRS 1)

Στην ενότητα αυτή παρατίθενται αναλυτικά οι προσαρμογές που διενεργήθηκαν από την Εταιρεία στο πλαίσιο μετάβασης από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα στα ΔΠΧΑ.

Προαιρετικές Απαλλαγές που Εφαρμόστηκαν (Optional Exemptions)
Κατά τη μετάβαση από τα ΕΛΠ στα ΔΠΧΑ, η Εταιρεία έκανε χρήση των ακόλουθων προαιρετικών απαλλαγών που προβλέπονται από το ΔΠΧΑ 1 [IFRS 1 First-time Adoption]:

- **Επενδυτικά Ακίνητα (Τεκμαρτό Κόστος - IFRS 1):** Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της κατά την ημερομηνία μετάβασης (1η Ιανουαρίου 2024) ως τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την ημερομηνία εκείνη.

Πίνακες Συμφωνίας (Reconciliations)
Το ΔΠΧΑ 1 απαιτεί τη γνωστοποίηση πινάκων συμφωνίας της Καθαρής Θέσης και των Αποτελεσμάτων Χρήσης μεταξύ του προηγούμενου λογιστικού πλαισίου (ΕΛΠ) και των ΔΠΧΑ.

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

.Ισολογισμός 2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2023 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2023 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια			
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.186.315	10.355.135	30.541.450
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**20.186.315**	**10.355.135**	**30.541.450**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	10.785		10.785
Λοιπές απαιτήσεις	320.706		320.706
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	89.980		89.980
Σύνολο κυκλοφορούντων	**421.471**		**421.471**
Σύνολο Ενεργητικού	**20.607.786**	**10.355.135**	**30.962.921**
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	800.000		800.000
Αποτελέσματα εις νέον	(2.968.214)	8.077.005	5.108.791
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	**(2.168.214)**	**8.077.005**	**5.908.791**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	22.045.081		22.045.081
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.570		19.570
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	-	2.278.130	2.278.130
Σύνολο	22.064.651	**2.278.130**	**24.342.781**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	467.061		467.061
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	186.760		186.760
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	57.528		57.528
Σύνολο	**711.349**		**711.349**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**22.776.000**	**2.278.130**	**25.054.129**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**20.607.786**	**10.355.135**	**30.962.921**

Ισολογισμός 2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια			
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.521.878	8.153.122	27.675.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**19.521.878**	**8.153.122**	**27.675.000**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	72.974		72.974
Λοιπές απαιτήσεις	341.307		341.307
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.238		10.238
Σύνολο κυκλοφορούντων	**424.519**		**424.519**
Σύνολο Ενεργητικού	**19.946.397**	**8.153.122**	**28.099.519**
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	800.000		800.000
Αποτελέσματα εις νέον	(3.492.353)	6.359.435	2.867.082
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	**(2.692.353)**	**6.359.435**	**3.667.082**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.157		20.157
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	-	1.793.687	1.793.687
Σύνολο	20.157	**1.793.687**	**1.813.844**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	22.201.479		22.201.479
Λοιπές υποχρεώσεις	190.460		190.460
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	179.689		179.689
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	46.966		46.966
Σύνολο	**22.618.593**		**22.618.593**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**22.638.750**	**1.793.687**	**24.432.437**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**19.946.397**	**8.153.122**	**28.099.519**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων 2024

(ποσά σε ευρώ)	01.12.2024-31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	01.12.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Εσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.848.609		1.848.609
Λοιπά έσοδα	639.985		639.985
Σύνολο Εσόδων	**2.488.594**	**-**	**2.488.594**
Αποσβέσεις	(609.598)	609.598	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(267.303)		(267.303)
Λοιπά γενικά έξοδα	(729.920)		(729.920)
Σύνολο Εξόδων	**(1.606.822)**	**609.598**	**(997.224)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-		-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.405.911)		(1.405.911)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(1.405.911)**		**(1.405.911)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	(2.811.611)	(2.811.611)
Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος	**(524.139)**	**(2.202.013)**	**(2.726.152)**
Φόρος εισοδήματος	-	484.443	484.443
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(524.139)**	**(1.717.570)**	**(2.241.709)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	**(65,52)**		**(280,21)**

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 2024

	01.01.2024-31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	01.01.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(524.139)**	**(1.717.570)**	**(2.241.709)**
Λοιπά συνολικά έσοδα/έξοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος	**(524.139)**	**(1.717.570)**	**(2.241.709)**

Συμφωνία Καθαρής Θέσης 2024

	01.01.2024	31.12.2024 (Συγκριτική)
Σύνολο Καθαρής Θέσης κατά ΕΛΠ	**(2.168.214)**	**(2.692.353)**
Προσαρμογές ΔΠΧΑ:		
Αναπροσαρμογή Επενδυτικών Ακινήτων σε δίκαιη αξία (fair value)	8.274.216	5.462.604
Αντιλογισμός Σωρευμένων Αποσβέσεων	2.080.919	2.690.518
Αναβαλλόμενη Φορολογία επί αναπροσαρμογή ακινήτων σε δίκαιη αξία	(2.278.130)	(1.793.687)
Σύνολο Καθαρής Θέσης κατά ΔΠΧΑ τέλους χρήσης	**5.908.791**	**3.667.082**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2024

(ποσά σε ευρώ)	01.01.2024-31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	01.01.2024-31.12.2024 μετά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(524.139)	(2.202.013)	(2.726.152)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	609.598	(609.598)	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων			
Χρεωστικοί και πιστωτικοί τόκοι (καθαρό ποσό)	1.405.911		1.405.911
Σύνολο	**1.491.371**	**(2.811.611)**	**(1.320.241)**
Πλέον ή μείον μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης			
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	2.811.611	2.811.611
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(82.790)		(82.790)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(293.647)		(293.647)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(1.405.911)		(1.405.911)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(290.978)**	**2.811.611**	**(290.978)**
Χρηματοροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι			
Πληρωμές (εισπράξεις) για απόκτηση (πώληση) επενδυτικών ακινήτων	54.839		54.839
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**54.839**		**54.839**
Χρηματοροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή Μετοχικού κεφαλαίου	-		-
Λήψη / (Αποπληρωμή) δανείων	156.398		156.398
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**156.398**		**156.398**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	**(79.742)**		**(79.742)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**89.980**		**89.980**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**10.238**		**10.238**

Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Προσαρμογών ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ

- **(i) Επενδυτικά Ακίνητα (ΔΛΠ 40):** Κατά τα ΕΛΠ, τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνταν στο ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ (01/01/2024), η Εταιρεία έκανε χρήση της προαιρετικής απαλλαγής του ΔΠΧΑ 1 και αποτίμησε τα ακίνητα στην εύλογη αξία τους, η οποία καθορίστηκε από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η θετική διαφορά από την αποτίμηση απεικονίσθηκε στα Αποτελέσματα εις Νέον
- **(ii) Αποσβέσεις:** Με τη μετάβαση στο Μοντέλο Εύλογης Αξίας για τα επενδυτικά ακίνητα (ΔΛΠ 40), οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των ακινήτων που είχαν προσδιορισθεί βάσει ΕΛΠ αντιλογίσθηκαν στον Ισολογισμό Έναρξης, καθώς τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία και δεν υπόκεινται σε αποσβέσεις.
- **(iii) Αναβαλλόμενος Φόρος**: Με τη μετάβαση στο Μοντέλο Εύλογης Αξίας για τα επενδυτικά ακίνητα υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση επί της αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων, η οποία απεικονίσθηκε αρνητικά στα αποτελέσματα εις Νέον.

3. Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για το 2025 σε 1.822.629 € έναντι 1.848.609 € της προηγούμενης χρήσης.

Όλες 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 για τις χρήσεις 2025 και 2024.

Κύκλος Εργασιών

	31.12.2025	**31.12.2024**
Έσοδα από μισθώματα	1.822.629	1.848.609
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Συντήρηση κτιρίων και εξοπλισμού	57.578	82.114
Δαπάνες ηλεκτρισμού και άλλων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας	478.720	419.983
Νομικά έξοδα	6.075	2.400
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	226.712	100.000
Λοιπές επαγγελματικές αμοιβές	150.935	143.948
Ασφαλιστήρια Συμβόλαια	21.752	19.618
Φόροι ακίνητης περιουσίας	157.668	145.744
Κοινόχρηστες Δαπάνες	552	1.327
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από μισθώματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**722.636**	**900.278**

4. Λοιπά έσοδα

Το σύνολο των λοιπών εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από επανατιμολόγηση εξόδων	564.481	639.185
Λοιπά έσοδα	6.882	800
	571.363	**639.985**

5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	27.856	6.705
Αμοιβές νομικών συμβούλων	6.075	2.400
Αμοιβές συμβολαιογράφων	-	40
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	406.759	258.158
Σύνολο	**440.689**	**267.303**

6. Λοιπά γενικά έξοδα

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

	31.12.2025	31.12.2024
Λοιποί φόροι τέλη	328.707	289.669
Συνδρομές-Εισφορές	340	340
Ασφάλιστα	21.752	19.618
Λοιπά έξοδα	375.205	420.293
Σύνολο	**726.005**	**729.920**

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι καταθέσεων	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**-**	**-**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	-	-

Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	841.269	1.405.911
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**841.269**	**1.405.911**
Καθαρό Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	**841.269**	**1.405.911**

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**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(172.245)	484.443
	(172.245)	**484.443**

	01.01.2025-31.12.2025	%	**01.01.2024-31.12.2024**	%
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	561.030		-2.726.152	
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος (έξοδο)/ έσοδο βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	**(123.427)**	22%	**599.753**	22%
Διαφορά λογιστικής φορολογικής βάσης				
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(8.174)	1,46%	(1.378)	0,05%
Αναβαλλόμενος φόρος επί ποσών που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ	13.056	2,33%		
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(54.897)	9,78%	(113.881)	4,18%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί προσωρινών διαφορών	1.196	0,21%	(52)	0,00%
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**(172.245)**		**484.443**	

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 ισχύσουν 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 φορολογικές ζημιές 249.530 € οι οποίες προστέθηκαν στις συσσωρευμένες φορολογικές ζημίες ποσού 3.366.665 € κατά την 31.12.2024 με αποτέλεσμα οι συσσωρευμένες φορολογικές ζημίες κατά την 31.12.2025 να ισούνται με 3.616.195 €.

9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις	1.965.932	1.793.687
Σύνολο	**1.965.932**	**1.793.687**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	Υπόλοιπο 1.1.2024	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αποσβέσεις και αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	-	1.793.687	1.793.687

	Υπόλοιπο 1.1.2025	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2025
Αποσβέσεις και αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	1.793.687	172.245	1.965.932

10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) 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/(ζημίες) 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/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	388.784,38	(2.241.709,19)

Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	61.255	8.000
Κέρδη ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε ευρώ	**6,35**	**(280,21)**

11. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα-Κτήρια
Υπόλοιπο 1.1.2024	**20.186.315**
Επίπτωση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	10.355.135
Υπόλοιπο 1.1.2024 όπως αναμορφώθηκε	**30.541.450**
1.1.2024 - 31.12.2024	
(Μειώσεις/Πωλήσεις)	(54.839)
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	(2.811.611)
Μεταφορά από/(σε) «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση»	-
Υπόλοιπα την 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν	**27.675.000**
1.1 - 31.12.2025	
Υπόλοιπα την 1.1.2025	**27.675.000**
Προσθήκες	-
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	175.000
Υπόλοιπα την 31.12.2025	**27.850.000**

Η Εταιρεία προχώρησε σε πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (Βλ. σημ. 2.14).

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με τις μεθόδους που αναφέρονται στη σημείωση 2.12 και ταξινομούνται, ως προς την ιεράρχηση εύλογης αξίας, στο Επίπεδο 3, καθώς 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.

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

Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
Αυτοψία – Επιθεώρηση
Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
Σύνταξη Εκτιμήσεων

Οι βασικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας είναι η προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (κεφαλαιοποίηση εσόδων/μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών), η προσέγγιση βάσει της αγοράς (συγκρίσιμων συναλλαγών) και η προσέγγιση βάσει κόστους, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και συνδυαστικά, ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου που αποτιμάται.

Η μέθοδος εισοδήματος (άμεση κεφαλαιοποίηση/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 από την διαίρεση 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 μίας 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 και 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.

Η προσέγγιση βάσει της αγοράς 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 οι οποίες προκύπτουν μετά την διενέργεια των απαραίτητων προσαρμογών.

Η 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 εν συνεχεία απομειώνεται βάσει κατάλληλου συντελεστή, προκειμένου να αντανακλά τις αποσβέσεις του ακινήτου. Οι αποτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα της Εταρείας πραγματοποιούνται λαμβάνοντας υπόψη την μεγαλύτερη και βέλτιστη χρήση του κάθε περιουσιακού στοιχείου που είναι υλικά, νομικά και οικονομικά εφικτή.

Ως σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις παραπάνω βασικές μεθόδους εκτίμησης είναι τα καθαρά έσοδα από μισθώσεις, το προεξοφλητικ;ο 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%.

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

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

i. Υλικές ζημίες οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό,, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημίες τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

12. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από πελάτες	68.696	72.974
Σύνολο	**68.696**	**72.974**

13. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	-	93.058
Χρεώστες διάφοροι (προπληρωθέντα έξοδα επομένης χρήσης)	6.396	8.578
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	229.746
Δοσμένες εγγυήσεις	9.926	9.926
Σύνολο	**16.322**	**341.307**

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.

14. Ταμειακά Διαθέσιμα

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

	31.12.2025	31.12.2024
Λογαριασμός όψεως	839.241	10.238
Σύνολο	**839.241**	**10.238**

Η λογιστική αξία του κονδυλίου θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία του.

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**	P-2
Fitch	BBB-	F3
Scope Ratings	BBB	S-2

** Τελευταία ενημέρωση 31.12.2025*
*** Η διαβάθμιση Baa1 αφορά στις καταθέσεις*

15. Καθαρή θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο:
Το μετοχικό κεφάλαιό της Εταιρείας την 31.12.2024 ανερχόταν σε ευρώ 800.000 διαιρούμενο σε 8.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 εκάστη. Με την από 18.09.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά ευρώ 2.720.400 με την έκδοση 27.204 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 100 ευρώ εκάστη, ενώ με την από 08.10.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά ευρώ 19.782.000 με την έκδοση 197.820 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ εκάστη. Έτσι το κεφάλαιο της εταιρείας στις 31.12.2025 ανέρχεται πλέον σε ευρώ 23.302.400 διαιρούμενο σε 233.024 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100 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.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:
Στην όγδοη (8η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 388.784 οι οποίες, διαμορφώσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε κέρδη ποσού € 3.255.867.

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 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.

16. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	**31.12.2024**
Ληφθείσες εγγυήσεις	20.742	20.157
Σύνολο	**20.742**	**20.157**

17. Δάνεια

Τα δάνεια της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
Δάνεια	-	22.201.479
Σύνολο	**-**	**22.201.479**

Με την από 08.10.2025 αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αποπληρώθηκαν τα δάνεια.

18. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
ΦΠΑ	59.382	58.323
Φόρος ακίνητης περιουσίας	-	26.499
Φόρος τόκων	-	93.617
Λοιποί φόροι-τέλη	1.000	1.250
Σύνολο	**60.382**	**179.689**

19. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	165.167	190.460
Σύνολο	**165.167**	**190.460**

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.

20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

i. Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Εμπορικές απαιτήσεις» ποσού € 68.696, από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» ποσού € 16.322 και από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» ποσού € 839.241 που τηρείται στην ALPHA BANK. Πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική αξιολόγηση της ALPHA BANK παρέχεται στη Σημ. 14 «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 € 839.241 ενώ οι συνολικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονται σε € 288.665. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τελος της χρήσης 2025.

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο εταιριών της ALPHA BANK AE και είναι θυγατρική εταιρεία της AB INVEST II.

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

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025
Ταμείο και διαθέσιμα από Alpha Bank	839.241
Σύνολο	**839.241**

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025
Λοιπές Υποχρεώσεις προς λοιπές εταιρείες του ομίλου	3.859
Σύνολο	**3.859**

Έξοδα

	31.12.2025
Παροχή υπηρεσιών από λοιπές εταιρείες του ομίλου	3.112
Σύνολο	**3.112**

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.

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν.5104/2024, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020-2025, ενώ δεν έχει λάβει και φορολογικό πιστοποιητικό για τις εν λόγω χρήσεις. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τα έτη αυτά δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί στη διενέργεια σχετικής πρόβλεψης για πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν σε μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, καθώς δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστεί με ακρίβεια το ύψος των φόρων και προστίμων που πιθανόν να επιβληθούν, καθώς αυτό εξαρτάται από τυχόν ευρήματα του φορολογικού ελέγχου.

Σύμφωνα με το Ν.5104/2024 (Νέος Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας), ο οποίος ισχύει από 19/4/2024 και έπειτα, η φορολογική διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Με βάση την παραπάνω νομοθεσία, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι χρήσεις 2018 και 2019 έχουν παραγραφεί και δεν αναμένεται να προκύψουν για την Εταιρεία πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς, οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης υποβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

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.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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.).

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών
Παναγιώτα Ανδρέου Α.Δ.Τ. 0000827874	Δημήτριος Άγγλος Α.Δ.Τ. Α 00277064	Γαβρίλης Αντώνιος Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Shape the future
with confidence

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Μέτοχο της εταιρείας «HIGR Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «HIGR Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «HIGR Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η 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 («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Όπως αναφέρεται στη σημείωση «20» των οικονομικών καταστάσεων, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 – 2025. Ως εκ τούτου, τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2020 - 2025 και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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 γνώμη με επιφύλαξη.

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 ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Shape the future
with confidence

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 ΔΠΕ, 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 ΔΠΕ 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.

Shape the future
with confidence

- 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.

Άλλο θέμα

Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2024 επί των οποίων εκδώσαμε Έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 11 Ιουλίου 2025, είχαν συνταχθεί με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα καθώς η Εταιρεία προχώρησε στη μετάβαση στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) εντός της κλειόμενης χρήσεως 2025.

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 31.12.2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «HIGR Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελέγκτρια Λογίστρια

ΜΑΡΙΑ ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ
ΑΡ. Μ. ΣΟΕΛ: 25301
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107