**VYSTAD A.E**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**
**ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)**

**ΑΘΗΝΑ**
**ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026**

**Πίνακας Περιεχομένων**
**Σελίδα**

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου** ..... **3**
**Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025** ..... **7**
**Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων** ..... **9**
**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία** ..... **9**
**2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές και Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές** ..... **11**
**2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων** ..... **11**
**2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων** ..... **13**
**2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα** ..... **15**
**2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)** ..... **15**
**2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα** ..... **16**
**2.6 Χρηματοοικονομικά μέσα** ..... **18**
**2.7 Φόρος εισοδήματος** ..... **19**
**2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** ..... **20**
**2.9 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις** ..... **20**
**2.10 Μισθώσεις** ..... **21**
**2.11 Τόκοι έσοδα και έξοδα** ..... **22**
**2.12 Προσδιορισμός εύλογης αξίας** ..... **23**
**2.12 Ορισμός συνδεδεμένων μερών** ..... **24**
**2.13 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων** ..... **25**
**6. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή** ..... **25**
**7. Επενδύσεις σε ακίνητα** ..... **26**
**8. Λοιπές Απαιτήσεις** ..... **26**
**9. Καθαρή θέση** ..... **26**
**10. Υποχρεώσεις απο Ομολογιακό Δάνειο** ..... **27**
**11. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων** ..... **28**
**12. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών** ..... **28**
**13. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις** ..... **29**
**14. Αμοιβές Ελεγκτών** ..... **29**
**15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού** ..... **29**

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

**"VYSTAD ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**

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

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας κατά την ίδρυση της την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας:

- **Βασικά μεγέθη**

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

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

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια | 53.275.569 | 310,84% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 17.139.500 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

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

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

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

**Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:**

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

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, , όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 11 ).

**Λογιστικές αρχές**

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

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

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

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.
Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

**Διανομή μερισμάτων**
Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα λόγω έλλειψης πραγματοποιημένων κερδών για τα οποία επιτρέπεται η διανομή τους συμφωνα με το Ν.4548/2018.

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

**Εργασιακά ζητήματα**
Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

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

**Λοιπά Θέματα**

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 12 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

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

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

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

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

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

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

# Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025

## Ισολογισμός

| *(ποσά σε ευρώ)* | **Σημείωση** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| **Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό** | | |
| **Ενσώματα πάγια** | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | **7** | 70.400.000 |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντων** | | **70.400.000** |
| **Κυκλοφορούν Ενεργητικό** | | |
| Λοιπές απαιτήσεις | **8** | 15.070 |
| **Σύνολο κυκλοφορούντων** | | **15.070** |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | | **70.415.070** |
| | | |
| **Καθαρή Θέση** | | |
| **Καταβλημένα κεφάλαια** | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | **1** | 36.500.000 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | **1** | 21.899 |
| Ειδικά Αποθεματικά (Ειδικο αποθεματικό λογω διαφορών από μετασχηματισμό) | **1** | 16.753.671 |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσεως** | | **53.275.569** |
| **Υποχρεώσεις** | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| -Ενδοομιλικά Ομολογιακά δάνεια | **4** | 8.000.000 |
| -Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια | **4** | 8.299.829 |
| **Σύνολο** | | **16.299.829** |
| Υποχρεώσεις Τραπεζικών Ομολογιακών δανείων | **4** | 839.671,42 |
| **Σύνολο** | | **839.671** |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων** | | **17.139.500** |
| **Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων** | | **70.415.070** |

**Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως**

*(ποσά σε ευρώ)*

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Αποθεματικά | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο |
|---|---|---|---|---|---|
| **Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 01.01.2025** | **-** | **-** | | **-** | **-** |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 36.500.000 | | | | **36.500.000** |
| Αποθεματικό Αποτίμησης Ακινήτου | | | | 16.250.000 | **16.250.000** |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | | | 21.899 | | **21.899** |
| Ειδικά Αποθεματικά | | 503.671 | | | **503.671** |
| **Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2025** | **36.500.000** | **503.671** | **21.899** | **16.250.000** | **53.275.569** |

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 9-30) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία VYSTAD ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, με διακριτικό τίτλο " VYSTAD Μ.Α.Ε" (η "Εταιρεία"), ιδρύθηκε την 31η Δεκεμβρίου 2025 κατόπιν της μερικής διάσπασης της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Διασπώμενη»).

Συγκεκριμενα το Διοικητικό Συμβούλιο της 29ης Ιουνίου 2025 της «Διασπώμενης» αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας μερικής διάσπασης έξι (6) ανεξάρτητων και αυτοτελών κλάδων επιχειρηματικής δραστηριότητάς της (αυτόνομων τμημάτων - εκμεταλλεύσεων), με σύσταση έξι (6) νέων ανώνυμων εταιρειών, σε κάθε μία εκ των οποίων θα μεταβιβαστεί αντίστοιχα ένας (1) κλάδος δραστηριότητας της Διασπώμενης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 56 παρ. 3, 59 - 74 και 83 - 88 του Ν 4601/2019, τα άρθρα 47 - 57 του Ν. 5162/2024 καθώς και τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018, έκαστος όπως ίσχυε την 29.06.2025.

Μία εκ των εξι (6) νέων ανωνύμων εταιρειών που συστήθηκαν (ιδρύθηκαν) τη 31.12.2025 ήταν και η VYSTAD Μ.Α.Ε.

Η Εταιρεία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 189912101000.

Η Εταιρεία αρχικά είχε έδρα στο Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού (Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής. Η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, η οποία άρχισε από την καταχώρησή της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) την 31.12.2025 και θα λήξει την αντίστοιχη ημερομηνία του 2075.

Την 20.04.2026 η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε στο Δήμο Αθηναίων στη Λεωφ. Αθηνών 77, ΤΚ 104 47.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας διαρκεί μία ημέρα, την 31.12.2025, που είναι και η ημερομηνία ίδρυσης αυτής λόγω της ανωτέρω μερικής διάσπασης.

Σκοπός της Εταιρείας είναι

(α) Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις εταιρείες οποιουδήποτε νομικού τύπου και παντός τύπου κοινοπρακτικά ή εταιρικά οχήματα, τόσο στην ημεδαπή όσο και στην αλλοδαπή, η διασύνδεση μετ' αυτών, σύμφωνα με τη σύγχρονη διεθνή νομική και χρηματοοικονομική πρακτική, ως και η εν γένει επένδυση και απόκτηση κάθε μορφής τίτλων και εν γένει αξιών και αξιογράφων.

(β) Η ανέγερση, διαχείριση, εκμετάλλευση, αξιοποίηση ακινήτων, οικοδομικών - πολεοδομιών συγκροτημάτων, παντός τύπου οικιστικού ή επαγγελματικού χαρακτήρα, ως και η διενέργεια κάθε εν γένει δομικού ή κατασκευαστικού έργου, είτε επί ιδίων της εταιρείας ακινήτων, είτε επί ακινήτων τρίτων, για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων.

(γ) Η κατά νόμο παροχή υπηρεσιών υποστήριξης στον τεχνικό και κατασκευαστικό κλάδο γενικά, όπως εκπόνηση μελετών οργάνωση, ανάληψη εργολαβιών, τεχνική υποστήριξη, συντήρηση, εκμετάλλευση και διαχείριση έργων, καθώς και η εν γένει παροχή συμβουλών και τεχνογνωσίας στην εκτέλεση, διαχείριση και εκμετάλλευση συναφών έργων.

(δ) Η καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση, εκμετάλλευση, διαχείριση, μίσθωση, εκμίσθωση, ανοικοδόμηση,

εκμετάλλευση» διάθεση, αξιοποίηση και η εν γένει δραστηριοποίηση στον χώρο των ακινήτων κάθε είδους, ασκεπών, ή δομημένων, ιδίων ή αλλοτρίων, ως επίσης και χρηματοοικονομικής διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης αυτών.

(ε) Η εν γένει τουριστική δραστηριότητα κάθε είδους και μορφής, όπως αναλυτικά εκτίθεται στην εκάστοτε ισχύουσα τουριστική νομοθεσία, όπως και κάθε άλλη σχετική δραστηριότητα και ειδικότερα:

α) η ίδρυση και λειτουργία κάθε φύσεως και μορφής τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών καταλυμάτων κύριων ξενοδοχειακών ή μη κύριων ξενοδοχειακών

β) η ίδρυση και λειτουργία κάθε είδους συναφών προς τις παραπάνω επιχειρήσεων, που εντάσσονται λειτουργικά στις τουριστικές επιχειρήσεις, όπως καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος κάθε είδους, κέντρων διασκεδάσεως, αναψυχής κλπ.

γ) η εκμετάλλευση, διεύθυνση και διαχείριση κάθε φύσεως και μορφής τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών καταλυμάτων τρίτων,

δ) η παροχή τεχνικής βοήθειας και κάθε είδους υπηρεσιών υποδοχής, φιλοξενίας, εξυπηρέτησης (concierge) κλπ. σε κάθε φύσεως και μορφής τουριστικές επιχειρήσεις και τουριστικά καταλύματα,

ε) η αγορά ή η μίσθωση κάθε φύσεως και μορφής τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών καταλυμάτων, στ) η αγορά ή η μίσθωση ακινήτων για την κατασκευή κάθε είδους τουριστικών καταλυμάτων και υποδομών καθώς και για την κατασκευή κάθε είδους εγκαταστάσεων για την εγκατάσταση συναφών επιχειρήσεων,

ζ) η αγορά ή η μίσθωση ακινήτων για την άσκηση κάθε είδους και μορφής τουριστικής δραστηριότητας,

η) η εκμετάλλευση μεταφορικών μέσων ξηράς, θαλάσσης και αέρος τουριστικής μορφής ή φύσης,

θ) η αντιπροσώπευση οίκων εσωτερικού και εξωτερικού,

ι) η πώληση, η εκμίσθωση και η παραχώρηση της εκμετάλλευσης κάθε είδους τουριστικής επιχείρησης και τουριστικού καταλύματος καθώς και των εντασσόμενων σε αυτά συναφών επιχειρήσεων,

κ) η χρήση της παραλίας, του αιγιαλού και της θάλασσας σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για την άσκηση κάθε επιτρεπόμενης δραστηριότητας, που εξυπηρετεί τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, όπως ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων, ομπρελών, λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου κλπ. και η άσκηση όλων των παραπάνω δραστηριοτήτων.

Την 31.12.2025 μέτοχοι της Εταιρείας ήταν η εταιρεία VYP GROUP LTD, με έδρα την Κύπρο, με ποσοστό 95,58% και ο Βασίλειος Παπαλέκας με ποσοστό 4,42%.

Την 04.03.2026 , η ALPHA BANK απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και από εκείνη την ημερομηνία και μετά η Εταιρεία περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της ALPHA BANK με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης.

Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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

| **Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου** | |
|---|---|
| Γκάνος Ιωάννης | Πρόεδρος |
| Πέτρου Πέτρος | Αντιπρόεδρος |
| Ανδρέου Παναγιώτα | Μέλος |
| Άγγλος Δημήτριος | Μέλος |

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 4η Μαρτίου 2031.

**Εποπτεύουσα Αρχή**
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
**Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.**
189912101000
**Αριθμός Φορολογικού Μητρώου**
996615959

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 1ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή της 29ης Σεπτεμβρίου 2026.

## 2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές και Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

### 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 συντάσσει η Εταιρεία και έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 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. 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 οι Μέτοχοι της Εταιρείας σχεδιάζουν την αποπληρωμή των δανείων αυτής με αυξηση του Μετοχικού κεφαλαίου ώστε να μην έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση.
- ✓ 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

Παρατίθενται κατωτέρω τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν 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 1.1.2025 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7** «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 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 Πληροφόρησης 7** «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» **και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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.Π 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.Π. 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.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 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 Πληροφόρησης 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.Π. 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.

**Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14**: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.
Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία Εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα.
Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 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.Π 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.Π. 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 Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19** «Θυγατρικές εταιρίες 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.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 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.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.
Επίσης την 21.8.2025 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 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 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Στη χρήση 2025 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

## 2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 2.10). 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. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Ειδικά για τον υπολογισμό της διάρκειας της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω.

Η αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων παγίων , κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

| | |
|---|---|
| Δικαίωμα χρήσης ακινήτου | 3 έτη |

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.
Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

## 2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσει 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 κτήσεώς 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.

Ειδικά κατά την 31.12.2025, η οποία αποτελεί τόσο την ημερομηνία ίδρυσης της Εταιρείας λόγω μερικής διάσπασης της «ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» συμφωνα με όσα αναφερονται ανωτέρω στην ενότητα «Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία», όσο και λήξης της 1ης εταιρικής χρήσης, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρειας αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους με τη διαφορά να αναγνωρίζεται στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο Μετοχικό Κεφάλαιο αυτής και στα αποθεματικά αναπροσαρμογής λόγω διάσπασης.

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.Π. 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 (αξία χρήσης).
Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) 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 όποιες περιπτώσεις η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

## 2.6 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, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού 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 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. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει από τη διαγραφή αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονοιμκων 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 χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και ορισμένα στοιχεία των 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.

**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 ΔΠΧΠ 9.

**Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο 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.

## 2.7 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 αναβαλλόμενης φορολογικής 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.

## 2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

## 2.9 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 όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 37 λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 2.10 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 εκτιμώμενου κόστους 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.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, στην κατηγορία «επενδύσεις σε ακίνητα», αποτιμώμενο στην ευλογη 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.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία ως εκμισθωτής χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

## 2.11 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 εισπράξεις ή καταβολές 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.

## 2.12 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 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.

## 2.12 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:

α) η τελική μητρική Εταιρεία VYP GROUP LTD και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της

i) θυγατρικές εταιρίες,
ii) κοινοπραξίες,
iii) συγγενείς εταιρίες

β) Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών τους) τα οποία ασκούν έλεγχο, ή από κοινού έλεγχο, ή σημαντική επιρροή στην Εταιρεία VYP GROUP LTD

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 VYP GROUP LTD 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 εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

## 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.

## 6. 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.

| **Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή** | | |
|---|---|---|
| (ποσά σε ευρώ) | **31.12.2025** | **31.12.2024** |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια) | 5.346.000 | - |
| **Κέρδη ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε ευρώ** | **-** | **-** |

## 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

| | Οικόπεδα-Κτίρια |
|---|---|
| **31.12.2025 - 31.12.2025** | |
| Ακίνητο από ολοκλήρωση μερικής διάσπασης την 31.12.2025 της εταιρειας «ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» αναγνωριζόμενο στην εύλογη αξία. | 70.400.000 |
| **Υπόλοιπο την 31.12.2025** | **70.400.000** |

Την 31.12.2025, ημερομηνία ίδρυσης της Εταιρείας, περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της μερικής διάσπασης της εταιρειας «ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» ακίνητο επι της οδού Σταδιου 38 στην Αθήνα. Το εν λόγω ακινητο αναγνωρίστηκε την 31.12.2025 στα βιβλια της Εταιρειας στην εύλογη αξία, η οποία ανέρχεται σε € 70.400.000 βάσει έκθεσης εκτίμησης της Εταιρείας NAI Real Act κατά τη 31.3.2026, ανεξάρτητου εκτιμητή Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50, RICS Registration No. 831887.

Το εν λόγω ακίνητο έχει επιφάνεια περίπου 9.500 τ.μ., έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ως προς τις όψεις του αλλά και για ορισμένα στοιχεία του εσωτερικού του(κλιμακοστάσια, κιγκλιδώματα, γυψινος διάκοσμος κλπ.), έχει υπόλοιπο συντελεστή δομησης για 1.788 τ.μ. και είναι μισθωμένο στην «Εθνική Τράπεζα της Ελλαδος Α.Ε.» μέχρι την 31.12.2038 με μηνιαίο μισθωμα 216.915,27 ευρω , το οποιο θα αναπροσαρμόζεται ετησίως με βαση το ΔΤΚ πλέον 1%. Στη συμβαση μίσθωσης προβλέπεται δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας του μισθωτή απο 31.12.2028 και δικαίωμα παρατασης της διάρκεια της μισθωσης δύο φορές για περιοδο 5 ετών(συνολικά 10 έτη).

## 8. Λοιπές Απαιτήσεις

| (ποσά σε ευρώ) | **31.12.2025** |
|---|---|
| Απαίτηση απο Χρεώστες (ΕΤΕ) | 15.070 |
| **Σύνολο** | **15.070** |

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.

## 9. Καθαρή θέση

**i) Μετοχικό Κεφάλαιο**
Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε Ευρώ τριάντα έξι εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (€ 36.500.000,00), διαιρείται σε τρία εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (3.650.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (10,00€) εκάστη.

**ii) Υπέρ το άρτιο**

Την 31.12.2025 η Εταιρεία εμφανίζει στην Καθαρή Θέση της υπέρ το άρτιο, το οποίο ανέρχεται σε € 21.899.

**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. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω έλλειψης κερδών.

**iii) Αποθεματικό διαφοράς από αποτίμηση σε εύλογη αξία:**
Την 31.12.2025 η Εταιρεία ως αποτέλεσμα της αποτίμησης στην ευλογη αξία του ακινητου της, αναγνώρισε ειδικό αποθεματικό ποσού € 16.753.671.

**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.

## 10. Υποχρεώσεις απο Ομολογιακό Δάνειο

- **Τραπεζικά Ομολογιακά δάνεια**

| | **31.12.2025** |
|---|---|
| ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ | 8.299.829 |
| ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ | 839.671 |
| **Σύνολο** | **9.139.500** |

- **Ενδοομιλικά Ομολογιακά δάνεια**

| | |
|---|---|
| VYP GROUP LIMITED 15/12/2020 | 5.500.000 |
| VYP GROUP LIMITED 21/12/2020 | 1.500.000 |
| VYP GROUP LIMITED 02/12/2021 | 1.000.000 |
| **Σύνολο** | **8.000.000** |

Ειδικότερα, αναφορικά με τις ενδοομιλικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναφέρονται τα κάτωθι:

Την 15 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την VYP Group Ltd ύψους € 55.000.000 και διάρκεια 10 έτη.

Την 22 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την VYP Group Ltd ύψους € 15.000.000 και διάρκεια 10 έτη.
Την 02 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την VYP Group Ltd ύψους € 10.000.000 και διάρκεια 10 έτη.
Την 26 Σεπτεμβρίου 2024 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την VYP Group Ltd συνολικού ύψους € 10.000.000 και διάρκεια 10 έτη.
Εκ του συνολικού ποσού έχει εκταμιευθεί ποσό ύψους € 9.000.000.
Το μακροπρόθεσμο μέρος του ενδοομιλικού δανείου από την VYP Group Ltd κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού ανερχόταν στο ποσό των € 89.000.000,00. Στα λογιστικά βιβλία και για σκοπούς της Μερικής Διάσπασης το υπόλοιπο των δανείων επιμερίστηκε με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του κλάδου. Η αναλογία του δανείου που αφορούσε τον συγκεκριμένο κλάδο υπολογίστηκε στο ποσό των € 8.000.000.

Το επιτόκιο των ενδοομιλικων δανειων ανέρχεται σε 6% σταθερό ανα ετος με ημερομηνία πληρωμης την 31/12 κάθε ετους. Η ληξη είναι 31.12.2035, οπότε θα αποπληρωθει το συνολο του κεφαλαιου.

Περαιτέρω, αναφορικά με τις τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας, την 20 Απριλίου 2021 προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ύψους €65.000.000 και διάρκεια 8 έτη. Έναντι του ομολογιακού δανείου έχουν προσημειωθεί επενδυτικά ακίνητα και ταμειακά διαθέσιμα της Διασπώμενης Εταιρείας ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Το βραχυπρόθεσμο μέρος του τραπεζικού ομολογιακού δανείου επιμερίστηκε αναλογικά στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας ΠΑΠΑΛΕΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., που είναι υποθηκευμένα έναντι του ομολογιακού δανείου, με βάση το κόστος αγοράς και τα συναφή έξοδα (συμβολαιογραφικά έξοδα, φόρο μεταβίβασης ακινήτων, τέλη χαρτοσήμου κλπ), εκάστου επενδυτικού ακινήτου που είναι υποθηκευμένο έναντι του ομολογιακού δανείου.

## 11. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας είναι 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. 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 η Εταιρεία δεν διαθέτει ακόμη Ταμειακά διαθέσιμα , ωστόσο λόγω της εκμίσθωσης του ακινήτου που έχει στην κατοχή της αναμένεται να εισρεύσουν στην Εταιρεία έσοδα εντος του Ιανουαρίου 2026.

## 12. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

| | **31.12.2025** |
|---|---|
| VYP GROUP LIMITED 15/12/2020 | 5.500.000,00 |
| VYP GROUP LIMITED 21/12/2020 | 1.500.000,00 |
| VYP GROUP LIMITED 02/12/2021 | 1.000.000,00 |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων προς VYP GROUP LIMITED** | **8.000.000** |

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.

## 13. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Η εταιρεία ιδρύθηκε την 31.12.2025. Για την πρώτη αυτή χρήση (31.12.2025-31.12.2025) δεν αναμένεται να προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις σε πιθανό φορολογικό έλεγχο στο μέλλον από τις Φορολογικές Αρχές.

## 14. Αμοιβές Ελεγκτών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 2 του ν. 4336/2015, του αρθρ. 2 του ν. 4308/2014 και του αρθρ. 145 του ν. 4548/2018 η Εταιρεία δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών της καταστάσεων από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές.

## 15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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

διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα έξι χιλιάδες (5.346.000) ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης.

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

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

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

| Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου | Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Ο Λογιστής |
|---|---|---|
| Γκάνος Ιωάννης<br>Α.Δ.Τ. Α 04282966 | Παναγιώτα Ανδρέου<br>ΑΔΤ – 827874 | Χαράλαμπος Β. Χαραλαμπόπουλος<br>Α.Δ.Τ. Α00578406<br>Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ<br>000824 |