ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ Σελίδα

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 12
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 12
- Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος της 31ης Δεκεμβρίου 2025 12
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως 14
- Κατάσταση Ταμειακών Ροών 15

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025 16
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία 16
2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές 18
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων 18
3. Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) 18
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 19
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 22
2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 22
2.5 Αποθέματα ακινήτων 23
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα 24
2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού 24
2.8 Χρηματοοικονομικά μέσα 25
2.8 Φόρος εισοδήματος 27
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα 27
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 28
2.11 Μισθώσεις 28
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα 30
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 31
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 32
2.15 Συγκριτικά στοιχεία 33
2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων 33
2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Κατστάσεων 34
3. Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων 40
4. Αποσβέσεις 40
5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων 40
6. Γενικά λειτουργικά έξοδα 41
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 41
8. Φόρος εισοδήματος 41
9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις 42
10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή 43
11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα 44
12. Επενδύσεις σε ακίνητα 44
13. Αποθέματα Ακινήτων 47
14. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων 48
15. Λοιπές απαιτήσεις 48
16. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 49
17. Καθαρή Θέση 49
18. Υποχρεώσεις λοιπών φόρων 50
19. Λοιπές υποχρεώσεις 50
20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 50
21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 51
22. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 51
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 52
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 53

25. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών 53
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 54

(ποσά σε €)

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

ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 απετέλεσε την έβδομη (7η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.
Σημειώνεται ότι, κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, η Εταιρεία προέβη σε αλλαγή της λογιστικής πολιτικής που εφαρμόζει για την επιμέτρηση των επενδύσεων της σε ακίνητα. Ειδικότερα, έως και τη χρήση 2024, οι εν λόγω επενδύσεις επιμετρώνταν στο κόστος κτήσης, μειωμένο κατά τις αναλογούσες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Απο την χρήση 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε τη μέθοδο της εύλογης αξίας, σύμφωνα με την οποία οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους, με τις μεταβολές αυτής να αναγνωρίζονται στα αποτελέμσατα χρήσης.

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

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

Παρατίθενται κατωτέρω, τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Βασικά μεγέθη

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

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

Το σύνολο των αμοιβών τρίτων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

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

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

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

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2025			**31.12.2024**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	9.232.956,04 / 9.483.558,45	=	97,36%	9.168.806,97 / 9.788.902,98	=	93,67%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	250.602,41 / 9.483.558,45	=	2,64%	620.096,01 / 9.788.902,98	=	6,33%

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

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

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.396.742,58	=	99,08%	9.679.568,78	=	98,88%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.483.558,45			9.788.902,98		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

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

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

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

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

Επενδύσεις ακινήτων

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

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

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

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

Αποθέματα ακινήτων

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων.

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

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024 αφού επιπρόσθετα ληφθεί υπόψη:

- Η μεταβολή στη μέθοδο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα τα οποία από 31.12.2025 αποτιμώνται στην εύλογη αξία και όχι στο κόστος κτήσης. Η εν λόγω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε αναδρομικά. Για επιπρόσθετη και εκτενέστερη πληροφόρηση σε σχέση με την υπόψη μεταβολή παραπέμπουμε στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

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

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

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.
Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα:

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

Εργασιακά ζητήματα:

Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

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

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Ο Όμιλος Alpha Bank εντός του δεύτερου τριμήνου 2026 προχώρησε σε απόφαση σχετικά με την αναδιοργάνωση της εταιρικής του δομής που αφορά τον κλάδο των ακινήτων, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αποτελεσματικότερη οργάνωση και διαχείριση των σχετικών δραστηριοτήτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την υλοποίηση της εν λόγω αναδιοργάνωσης και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της στις οικονομικές καταστάσεις. Εφόσον από την αξιολόγηση προκύψουν ουσιώδεις επιπτώσεις, αυτές θα αναγνωριστούν ή θα γνωστοποιηθούν, κατά περίπτωση, στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου κατά την οποία θα καταστούν οριστικές και θα μπορούν να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Κύριοι Μέτοχοι,
το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

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

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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 (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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 τη γνώμη μας.

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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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.
- 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.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. 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 31η Δεκεμβρίου 2025.

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

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Central Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Certified Public Accountants.

(ποσά σε €)

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2025

(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2025 έως 31η Δεκεμβρίου 2025)

	Σημείωση	01.01-31.12.2025	(ποσά σε ευρώ) 01.01-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν
Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων	**3**	69.268,68	--
Σύνολο εσόδων		**69.268,68**	--
Αποσβέσεις	**4**	(193,17)	(164,62)
Απομειώσεις αποθεμάτων ακινήτων	**13**	(48.065,95)	(40.766,39)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	**5**	(117.280,18)	(72.623,10)
Γενικά λειτουργικά έξοδα	**6**	(219.183,56)	(71.713,15)
Σύνολο εξόδων		**(384.722,86)**	**(185.267,26**)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**(315.454,18)**	**(185.267,26)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	**7**	7.012,41	(288,34)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**7.012,41**	**(288,34)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	**12**	5.000,00	152.581,75
Ζημίες από διάθεση επενδυτικών ακινήτων		(1.000,00)	--
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		--	7,61
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		**(304.441,77)**	**(32.966,24)**
Φόρος εισοδήματος	**8-9**	21.615,57	(34.687,54)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(282.826,20)**	**(67.653,78)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	**10**	(2,8283)	(1,2350)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος της 31ης Δεκεμβρίου 2025

(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2025 έως 31η Δεκεμβρίου 2025)

	01.01-31.12.2025	(ποσά σε ευρώ) 01.01-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(282.826,20)**	**(67.653,78)**
Λοιπά συνολικά έσοδα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος	**(282.826,20)**	**(67.653,78)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-53) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

(ποσά σε €)

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2025

7η Εταιρική Χρήση (από 1η Ιανουαρίου 2025 έως 31η Δεκεμβρίου 2025)

			(ποσά σε ευρώ)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31.12.2025**	**31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**11**	602,41	96,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	**12**	250.000,00	620.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**250.602,41**	**620.096,01**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα ακινήτων	**13**	5.300.203,78	4.198.990,41
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	**14**	1.192.221,81	2.219.223,25
Λοιπές απαιτήσεις	**15**	49.852,58	50.684,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**16**	2.690.677,87	2.699.908,87
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**9.232.956,04**	**9.168.806,97**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**9.483.558,45**	**9.788.902,98**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**17**	10.000.000,00	10.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	**17**	(603.257,42)	(320.431,22)
Σύνολο καθαρής θέσεως		**9.396.742,58**	**9.679.568,78**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**8-9**	19.531,48	41.147,05
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**21**	374,12	--
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**20**	2.600,00	**--**
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**22.505,60**	**41.147,05**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους		2.444,97	816,32
Λοιπές υποχρεώσεις	**19**	61.634,68	67.273,30
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	**21**	230,62	97,53
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**64.310,27**	**68.187,15**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**86.815,87**	**109.334,20**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**9.483.558,45**	**9.788.902,98**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-53) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Δημοσιευμένο Υπόλοιπο 01.01.2024	**5.000.000,00**	**(260.679,32)**	**4.739.320,68**
Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	-	22.901,88	22.901,88
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος εισοδήματος όπως αναμορφώθηκαν	-	(67.653,78)	(67.653,78)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(15.000,00)	(15.000,00)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**10.000.000,00**	**(320.431,22)**	**9.679.568,78**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**5.000.000,00**	**(320.431,22)**	**9.679.568,78**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(282.826,20)	(282.826,20)
Υπόλοιπο 31.12.2025	**10.000.000,00**	**(603.257,42)**	**9.396.742,58**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-53) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

(ποσά σε €)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		(304.441,77)	(32.966,24)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία			(152.581,75)
Απομειώσεις αποθεμάτων ακινήτων	**13**	48.065,95	40.766,39
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα		--	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	**4**	193,17	164,62
(Κέρδη) / Ζημίες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**7**	(7.012,41)	288,34
		(263.195,04)	**(144.328,64)**
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Απόθεμα ακινήτων – Επενδύσεις σε ακίνητα – Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	**12,13,14**	(122.277,88)	(2.414.521,40)
Λοιπές απαιτήσεις	**15**	831,86	181.509,04
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές υποχρεώσεις	**19**	(1.409,98)	29.166,60
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(137,50)	(285,90)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		**(386.188,56)**	**(2.348.460,30)**
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος		**-**	**-**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(386.188,56)**	**(2.348.460,30)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	370.000,00	(155.000,00)
Εισπραχθέντες τόκοι	**7**	7.155,56	--
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**377.155,56**	**(155.000,0)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου			5.000.000,00
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου			(15.000,00)
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	**21**	(192,35)	(165,56)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης	**21**	(5,65)	(2,44)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(198,00)**	**4.984.832,00**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες		**(9.231,00)**	**2.481.371,70**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		2.699.908,87	218.537,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**16**	**2.690.677,87**	**2.699.908,87**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 16-53) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η "Εταιρία") ιδρύθηκε την 23η Αυγούστου 2019 με την υπ' αριθμόν 44319/23.8.2019 πράξη του συμβολαιογράφου Αττικής κ. Γεωργίου Θωμά Στεφανάκου, και την 23η Αυγούστου 2019 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 151746301000. Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο "ΑΕΠ ΓΗΣ ΙΙ Μ.Α.Ε." και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της ορίσθηκε βάσει του καταστατικού της σε αορίστου χρόνου.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία είτε αγοραζομένων από αυτήν είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιωνδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρεία πελατών.
7. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
8. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.
9. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρείας.
10. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.
11. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με

οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιρειών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.

12. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράφει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:
    α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωματών ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.
    β. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής, υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
    γ. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
    δ. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
    ε. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.
    στ. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.. Μέτοχος είναι η εταιρεία ALPHA REAL ESTATE LIMITED που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 100%. Η Εταιρεία έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της «ALPHA BANKA..Ε.» Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Πέτρου Πέτρος	Πρόεδρος
Γκάνος Ιωάννης	Αναπληρωτής Πρόεδρος
Ανδρέου Παναγιώτα	Μέλος
Βλαχάκης Νικόλαος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 5η Σεπτεμβρίου 2030.

Εποπτεύουσα Αρχή
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.
151746301000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
801207268

Συνεργαζόμενες Τράπεζες
ALPHA BANK

Νομικός Σύμβουλος
Δ/νση Δικαστικών Υποθέσεων Ομίλου Alpha BANK

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατήρτισε τις οικονομικές καταστάσεις, της 7ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή του της 25 Σεπτεμβρίου 2026. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2025 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), 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 έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024 αφού ληφθούν υπόψη:

- Η μεταβολή στη μέθοδο αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα τα οποία από 31.12.2025 αποτιμώνται στην εύλογη αξία και όχι στο κόστος κτήσης. Η εν λόγω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε αναδρομικά (σημείωση 2.17).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, είτε μέσω των αποτελεσμάτων είτε μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.
Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε εκατομμύρια Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνημμένες σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία 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.

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.

- Την ενδεχόμενη αναζωπύρωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή, ιδιαίτερα στο Ιράν το οποίο αποτελεί μία από τις σημαντικότερες χώρες παραγωγής πετρελαίου, καθώς και στην Ερυθρά Θάλασσα θα μπορούσε να οδηγήσει, μεταξύ άλλων, σε αύξηση των διεθνών τιμών του πετρελαίου και του μεταφορικού κόστους, καθώς και σε καθυστερήσεις στην αλυσίδα εφοδιασμού με επακόλουθο την εκ νέου άνοδο του πληθωρισμού.
- 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

Παρά, ωστόσο, την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος (Νομισματική Πολιτική Ενδιάμεση Έκθεση, Δεκέμβριος 2025) ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ στο 2,1% τόσο το 2025 όσο και 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 όσο και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων.

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, αν και η εταιρία εμφανίζει ζημιές από την επιχειρηματική της δραστηριότητα στη χρήση 2025, διαθέτει επαρκή ρευστότητα για να καλύψει τις υποχρεώσεις της για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών, και ως εκ τούτου , 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 Εταιρίας.

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 Εταιρία.

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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία.

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 εταιρίας 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 εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

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

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 εταιρία 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 Εταιρίας.

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 εταιρία 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 Εταιρία 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 εταιρία, 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.

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

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.

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

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 όπως και στη χρήση 2024 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 2.11). 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 Αποθέματα ακινήτων

Στην κατηγορία αυτή παρακολουθούνται τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτώνται κυρίως, αν και όχι αποκλειστικά, μέσω πλειστηριασμών και κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχειρήσεως.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρία 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 γραφείο 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 στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρίας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

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

2.6 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 Εταιρία 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 Εταιρίας 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.

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, διακριτά στις γραμμές «Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων» και «Κόστος πωλήθέντων αποθεμάτων ακινήτων»

2.7. 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 Εταιρία 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 εταιρία 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.

2.8 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 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 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, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων (και λοιπών υποχρεώσεων).

Μεταγενέστερη επιμέτρηση 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 ΔΠΧΠ 9.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση 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.

2.8 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.

2.9 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)

2.10 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 εκτός εάν η πιθανότητα εκροής οικονομικών ωφελειών είναι απομακρυσμένη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.11 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 διακριτά στις Υποχρεώσεις ως «Υποχρώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων 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, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. 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.

2.12 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.

2.13 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 (περαιτέρω ανάλυση στη Σημ. 12):

- 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 12.

2.14 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 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 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 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%.

2.15 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 επι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας όπως αυτή εφαρμόστηκε από την 31.12.2025 σύμφωνα με όσα αναφέρουμε στην παρ. 2.17. Πέραν της εν λόγω μεταβολής της λογιστικής επί των επενδυτικών ακινήτων, ό Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν συνάδουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Η Εταιρεία γνωστοποιεί την αναπροσαρμογή των στοιχείων της προηγούμενης χρήσης όπου αυτή υφίσταται.

2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία 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 εξαμήνου. 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.

-Αποτίμηση Αποθεμάτων Ακινήτων

Η Εταιρεία αποτιμά τα Αποθέματα των ακινήτων της στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των ακινήτων της η Εταιρεία βασίζεται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Επειδή

η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των ακινήτων δεν διαφέρει από την εύλογη αξία μειον τα έξοδα πώλησης, ισχύουν σχετικά με τα δεδομένα των εκτιμήσεων όσα αναφέρονται παραπάνω στην παράγραφο που αφορά στα επενδυτικά ακίνητα.

2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Κατστάσεων

Στο πλαίσιο της απόφασης που έχει ληφθεί από τον Ομιλο της Alpha Bank για την αύξηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων σε επίπεδου Ομίλου και της εφαρμογής μιας πιο δυναμικής διαχείρισης τους, καθώς και της επένδυσης σε εταιρείες που ασχολούνται με τη διαχείριση ακινήτων, έχοντας ως στόχο την αντίστοιχη αύξηση των εσόδων του Ομίλου που προκύπτουν από το εν λόγω χαρτοφυλάκιο, αποφασίστηκε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του Ομίλου που διέπει τα επενδυτικά ακίνητα ώστε να ευθυγραμμίζεται καλύτερα με το νέο επιχειρηματικό μοντέλο.

Υπό το παραπάνω πρίσμα η Εταιρεία προχώρησε με τη σειρά της στη μεταβολή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τα επνδυτικά ακίνητα που κατέχει.

Η μεταβολή, η οποία εφαρμόζεται από 31.12.2025 με αναμόρφωση της συγκριτικής περιόδου, συνίσταται στην αλλαγή της μεθόδου αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο της βελτίωσης της παρουσίασης της Κατάστασης Αποτελεσμάτων η Εταιρεία αποφάσισε το 2025, την τροποποίηση της παρουσίασης των γραμμών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται καλύτερα η φύση των κονδυλίων της. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση αφορούσε τα εξής:

- Την εμφάνιση διακριτά των εσόδων από την πώληση αποθεμάτων και του κόστους πωληθέντων αποθεματων
- Την εισαγωγή της νέας γραμμής «Διαφορά αποτίμησης Επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία».
- Την εμφάνιση των κερδών και ζημιών από την πώληση Επενδυτικών ακινήτων στην ίδια γραμμή

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

(ποσά σε €)

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2023

5η Εταιρική Χρήση (από 1η Ιανουαρίου 2023 έως 31η Δεκεμβρίου 2023)

			(ποσά σε ευρώ)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2023** Όπως δημοσιεύθηκαν	Επενδύσεις σε ακίνητα	**31.12.2023** Όπως αναμορφώθηκαν
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	260,63		260,63
Επενδύσεις σε ακίνητα	435.638,61	29.361,39	465.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**435.899,24**		**465.260,23**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απόθεμα ακινήτων	2.302.337,52		2.302.337,52
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	1.589.539,38		1.589.539,38
Λοιπές απαιτήσεις	232.193,48		232.193,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	218.537,17		218.537,17
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**4.342.607,55**		**4.342.607,55**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**4.778.506,79**		**4.778.506,79**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	24.000.000,00		24.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(260.679,32)	22.901,88	(237.777,44)
Σύνολο καθαρής θέσεως	**4.739.320,68**		**4.762.222,56**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	--	6.459,51	6.459,51
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	97,57		97,57
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**97,57**		**6.557,08**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	529,50		529,50
Λοιπές υποχρεώσεις	38.393,52		38.393,52
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	165,52		165,52
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	**39.088,54**		**39.088,54**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**39.186,11**		**45.645,62**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**4.778.506,79**		**4.807.868,18**

(ποσά σε €)

Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2024

(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

			(ποσά σε ευρώ)
	01.01.2024-31.12.2024		**01.01.2024-31.12.2024**
	Όπως δημοσιεύθηκαν	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Όπως αναμορφώθηκαν**
Αποσβέσεις	(5.958,74)	5.794,12	(164,62)
Απομειώσεις αποθεμάτων ακινήτων	(40.766,39)		(40.766,39)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(72.623,10)		(72.623,10)
Λοιπά γενικά έξοδα	(71.713,15)		(71.713,15)
Σύνολο εξόδων	**(191.061,38)**		**(185.267,26)**
Κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(376.561,06)**		**(185.267,26)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(288,34)		(288,34)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**(288,34)**		**(288,34)**
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	--	152.581,75	152.581,75
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	7,61		7,61
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**(191.342,11)**		**(32.966,24)**
Φόρος εισοδήματος	--	(34.687,54)	(34.687,54)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(191.342,11)**	**123.688,33**	**(67.653,78)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	(3,4928)		(1,2350)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος της 31ης Δεκεμβρίου 2024

(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

			(ποσά σε ευρώ)
	1.1.2024-31.12.2024		**1.1.2024-31.12.2024**
	Όπως δημοσιεύθηκαν	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Όπως αναμορφώθηκαν**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(191.342,11)**	**123.688,33**	**(67.653,78)**
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση.	--		--
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	**(191.342,11)**	**123.688,33**	**(67.653,78)**

(ποσά σε €)

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2024

6η Εταιρική Χρήση (από 1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

			(ποσά σε ευρώ)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2024** Όπως δημοσιεύθηκαν	Επενδύσεις σε ακίνητα	**31.12.2024** Όπως αναμορφώθηκαν
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	96,01		96,01
Επενδύσεις σε ακίνητα	432.262,74	187.737,26	620.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**432.358,75**		**620.096,01**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απόθεμα ακινήτων	4.198.990,41		4.198.990,41
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	2.219.223,25		2.219.223,25
Λοιπές απαιτήσεις	50.684,44		50.684,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.699.908,87		2.699.908,87
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**9.168.806,97**		**9.168.806,97**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**9.601.165,72**		**9.788.902,98**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10.000.000,00		10.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(467.021,43)	146.590,21	(320.431,22)
Σύνολο καθαρής θέσεως	**9.532.978,57**		**9.679.568,78**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	--	41.147,05	41.147,05
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	--		--
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	816,32		816,32
Λοιπές υποχρεώσεις	67.273,30		67.273,30
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	97,53		97,53
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	**68.187,15**		**68.187,15**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**68.187,15**		**68.187,15**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**9.601.165,72**		**9.601.165,72**

(ποσά σε €)

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024 όπως δημοσιεύθηκε	**5.000.000,00**	**(260.679,32)**	**4.739.320,68**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	--	(191.342,11)	(77.832,71)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000,00		5.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(15.000,00)	(15.000,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	**--**	**(206.342,11)**	**(206.342,11)**
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	**10.000.000,00**	**(467.021,43)**	**4.739.320,68**
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024 όπως αναμορφώθηκε	**5.000.000,00**	**(237.777,44)**	**4.762.222,56**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	--	(67.653,78)	(67.653,78)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000,00		5.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(15.000,00)	(15.000,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	**--**	**(83.653,78)**	**(83.653,78)**
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	**10.000.000,00**	**(320.431,22)**	**9.679.568,78**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

(ποσά σε €)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	01.01-31.12.2024 Όπως δημοσιεύθηκαν	Επενδύσεις σε ακίνητα	01.01-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	(191.342,11)	158.375,87	(32.966,24)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Απομειώσεις αποθεμάτων ακινήτων	40.766,39		40.766,39
Αποσβέσεις Επενδυτικών Ακινητων	5.794,12	(5.794,12)	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	164,62		164,62
(Κέρδη) / Ζημίες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	288,34		288,34
	(144.328,64)		**(14.047,23)**
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	--	(152.581,75)	(152.581,75)
Αποθέματα ακινήτων- Επενδύσεις σε ακίνητα - Προκαταβολές ακινήτων	(2.569.521,40)		(2.569.521,40)
Λοιπές απαιτήσεις	181.509,04		181.509,04
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές υποχρεώσεις	29.166,60		29.166,60
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(285,90)		(285,90)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	**(2.503.460,30)**		**(2.503.460,30)**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**(2.503.460,30)**		**(2.503.460,30)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.000.000,00		5.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(15.000,00)		(15.000,00)
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	(165,56)		(165,56)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης	(2,44)		(2,44)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**4.984.832,00**		**4.984.832,00**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες	**(2.481.371,70)**		**(2.481.371,70)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	218.537,17		218.537,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**2.699.908,87**		**2.699.908,87**

(ποσά σε €)

3. Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2025 σε €69.268,68 (χρήση 2024 € 0,00).

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 στη χρήση 2025

	01.01-31.12.2025
Έσοδα από μισθώματα	69.268,68
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:	
Ασφάλιση κτιρίων	(233,71)
Φόροι ακίνητης περιουσίας	(887,60)
Διαχείριση ακινήτων	(740,00)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) από μισθώματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**67.407,37**

4. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2025	**01.01-31.12.2024** **Όπως αναμορφώθηκαν**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μίσθωσης ακινήτων	193,17	164,62
Σύνολο	**193,17**	**164,62**

5. Αμοιβές και έξοδα τρίτων

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

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

Η αύξηση των αμοιβών το 2025 είναι συναρτηση της αύξησης των αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας

(ποσά σε €)

6. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

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

Η αύξηση των γενικών δαπανών το 2025 είναι συναρτηση της αύξησης των αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας.

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης	7.155,56	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**7.155,56**	**-**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι υποχρεώσεων μισθώσεων	(5,65)	(2,44)
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(137,50)	(285,90)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(143,15)**	**(288,34)**
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**7.012,41**	**(288,34)**

8. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκε
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	21.615,57	(34.687,54)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**21,615,57**	**(34.687,54)**

(ποσά σε €)

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	01.01-31.12.2025		01.01 - 31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκε	
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(304.441,77)	%	(32.966,24)	%
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος Φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο	**66.977,19**		**7.252,57**	
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(508,54)	0,17%	(2.059,57)	6,25%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών	(37.542,23)	12,33%	(32,928,31)	99,88%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί λοιπών προσωρινών διαφορών	(7.310,85)	2,40%	(10.252,23)	31,10%
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Κ.Θ.	--	--	3.300,00	(10,01)%
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**21.615,57**	**7,10%**	**(34.687,54)**	**(105,22)%**

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.

Η εταιρεία για την τρέχουσα χρήση δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού €114.385,06 επί συσσωρευμένων μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών ποσού €519.932,07, για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

9. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

(ποσά σε €)

	31.12.2025	31.12.2024
		Όπως αναμορφώθηκαν
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις	(19.531,48)	(41.147,05)
Σύνολο	**(19.531,48)**	**(41.147,05)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικες υποχρεώσεις προκύπτουν ως εξής:

	Υπόλοιπο 1.1.2024	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2024
	Όπως αναμορφώθηκαν		
Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	(6.459,51)	(34.687,54)	**(41.147,05)**

	Υπόλοιπο 1.1.2025	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2025
Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	(41.147,05)	21.615,57	**(19.531,48)**

10. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) 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.

(ποσά σε €)

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκαν
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(282.826,20)**	**(67.653,78)**
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	100.000	54.781,42
Βασικά και προσαρμοσμένα Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**(2,8283)**	**(1,2350)**

11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων
Κόστος κτήσεως	
1η Ιανουαρίου 2024	759,17
Προσθήκες	0,00
31η Δεκεμβρίου 2024	**759,17**
Κόστος κτήσεως	
1η Ιανουαρίου 2025	759,17
Προσθήκες	699,57
31η Δεκεμβρίου 2025	**1.458,74**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
1η Ιανουαρίου 2024	(498,54)
Αποσβέσεις χρήσεως	(164,62)
31η Δεκεμβρίου 2024	**(663,16)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις	
1η Ιανουαρίου 2025	(633,16)
Αποσβέσεις χρήσεως	(193,17)
31η Δεκεμβρίου 2025	**(856,33)**
Αναπόσβεστη αξία	
31ης Δεκεμβρίου 2024	**96,01**
31ης Δεκεμβρίου 2025	**602,41**

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα & Κτίρια Όπως αναμορφώθηκαν

Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου 2024	465.000,00
Δαπάνες που κεφαλαιοποιήθηκαν	2.418,25
Κέρδη/(Ζημίες) Αποτίμησης	152.581,75
31η Δεκεμβρίου 2024	**620.000,00**
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου 2025	620.000,00
Κέρδη/(Ζημίες) Αποτίμησης	5.000,00
Διαθέσεις	(374.000,00)
Ζημίες από Διαθέση επενδυτικών ακινήτων	(1.000,00)
31η Δεκεμβρίου 2025	**250.000,00**

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

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

Η Εταιρεία προχώρησε στη μεταβολή της λογιστικής πολιτικής σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει (Βλ. σημ. 2.17).

Η μεταβολή εφαρμόζεται από 31.12.2025 με αναμόρφωση της συγκριτικής περιόδου και συνίσταται στην αλλαγή της μεθόδου αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία.

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 βασικες μεθόσους εκτίμησης είναι τα καθαρά έσοδα από μισθώσεις, το προεξοφλητικο επιτόκιο-ποσοστό κεφαλαιοποίησης , οι τιμές που προκύπτουν από συγκρίσιμες συναλλαγές προσαρμοσμένες κατάλληλα ή μη προσαρμοσμένες.

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.

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

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

(ποσά σε €)

13. Αποθέματα Ακινήτων

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	4.198.990,41	2.302.337,52
Προσθήκες	1.149.279,32	1.855.886,50
Απομειώσεις αποθεμάτων ακινήτων	(48.065,95)	(40.766,39)
Σύνολο	**5.300.203,78**	**4.198.990,41**

Το απόθεμα ακινήτων αποτελείται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

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.

Οι εύλογες αξίες των εν λόγω ακινήτων μετά την αφαίρεση των εξόδων που σχετίζονται με την πώληση αυτών ανέρχονται συνολικά σε € 5.986.955,94.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές.
Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιεί την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές.

Συγκεκριμένα αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου) των ακινήτων της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του εκάστοτε ακινήτου της Εταιρείας .

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με την ανωτέρω μεθοδολογία κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας , υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

(ποσά σε €)

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

14. Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	1.192.221,81	2.219.223,25
Σύνολο	1.192.221,81	2.219.223,25

Οι εν λόγω προκαταβολές θα μεταφερθούν στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα), σύμφωνα με τα κριτήρια ταξινόμησης ακινήτων που θα ισχύουν τη χρονική στιγμή της μεταφοράς, η οποία (μεταφορά) πραγματοποιείται σύμφωνα με όσα αναφέρουμε στην παρ. 2.5 «Αποθέματα» παραπάνω.

Ο λογαριασμός αυτός αυξάνεται(χρεώνεται) με την καταβολή ποσών για τη συμμετοχή σε πλειστηριασμούς ακινήτων και μειώνεται (πιστώνεται) με τη μεταφορά των ποσών αυτών στην κατάλληλη κατηγορία ακινήτου (αποθέματα ή επενδυτικά ακίνητα) σύμφωνα με όσα αναφερουμε παραπάνω ή στο λογ/μό «Λοιπές Απαιτήσεις» στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν κατέστη υπερθεματιστής του πλειστηριασμού.

Στην περίπτωση που στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν περιπτώσεις όπου η Εταιρεία κατέστη υπερθεματίστρια του πλειστηριασμού, αυτά εξετάζονται στο τελος της χρήσης για σκοπούς πιθανής απομείωσης της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή εκτιμάται η εύλογη αξία των ποσών αυτών. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ποσών αυτών χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με όσα αναφερουμε παραπάνω στη σημείωση 13 («Αποθεματα ακινήτων»)

Στην τρέχουσα χρήση ο λογαριασμός των προκαταβολών μειώθηκε λόγω της μεταγραφής στα οικεία υποθηκοφυλακεία/κτηματολόγια σημαντικού αριθμού ακινήτων της ετσιρείας τα οποία και αναταξινομήθηκαν στον λογαριασμό των Αποθεμάτων

15. Λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από συμβολαιογράφους μέσω ειδικών ακατάσχετων λογαριασμών πλειστηριασμών	43.351,00	45.402,29
Ελληνικό Δημόσιο – Παρακρατούμενος φόρος τόκων	5.806,46	5.026,60
Λοιπές απαιτήσεις	535,56	255,55
Έξοδα επομένων χρήσεων	159,56	--
Σύνολο	**49.852,28**	**50.684,44**

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από συμβολαιογράφους….πλειστηριασμών» αυξάνεται(χρεώνεται) με τη μείωση(πίστωση) του λογ/μού «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» συμφωνα με οσα αναφερουμε

παραπάνω και μειώνεται (πιστώνεται) με την είσπραξη των ποσών από τους συμβολαιογραφους που εχουν διενεργήσει τον πλειστηριασμό.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων κατά πελατών και των λοιπών 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.

16. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	31.12.2025	31.12.2024
Καταθέσεις όψεως	2.690.677,87	2.699.908,87
Σύνολο	**2.690.677,87**	**2.699.908,87**

Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία.
Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα πασρουσιάζεται πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική διαβάθμιση της ALPHA BANK με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025:

Οίκος Αξιολόγησης	Μακροπρόθεσμα *	Βραχυπρόθεσμα *
Moody's	Baa1**	NP
Fitch	BBB-	F3
Scope Ratings	BBB	S-2

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

17. Καθαρή Θέση

i) Μετοχικό Κεφάλαιο
Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 10.000.000,00, διαιρούμενο σε 100.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 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. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην έβδομη (7η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € 282.826,20 και τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2025 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 603.257,42.

iv) Διανομή μερισμάτων:

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

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

18. Υποχρεώσεις λοιπών φόρων

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
Φόρος Αμοιβών Ελευθέρων Επαγγελματιών	198,57	816,32
Χαρτόσημο εισοδήματος ακινήτων	2.246,40	
Σύνολο	**2.444,97**	**816,32**

19. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές συνδεδεμένων μερών για παροχή υπηρεσιών	44.671,47	22.927,16
Προμηθευτές – Λοιπές υποχρεώσεις	16.963,21	44.346,14
Σύνολο	**61.634,68**	**67.273,30**

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. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγυήσεις μισθωμάτων των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και ανήλθαν για την χρήση 2025 σε €2.600,00 (χρήση 2024 € 0,00).

21. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της.
Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 198,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 192,40 και τόκων ποσού Ευρώ 5,60. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025 έχουν ως εξής:

	Κτίρια
	31.12.2024
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2024	263,09
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	
Χρεωστικοί τόκοι (Μη ταμειακές ροές)	2,44
Αναπροσαρμογή-Επέκταση μίσθωσης	--
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(168,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	**97,53**
	31.12.2025
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1.1.2025	97,53
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	699,56
Χρεωστικοί τόκοι (Μη ταμειακές ροές)	5,65
Πληρωμές μισθωμάτων (Ταμειακές ροές)	(198,00)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	**604,74**
Εκ των οποίων:	
Βραχυπρόθεσμες	230,62
Μακροπρόθεσμες	374,12

22. 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 τους λογαριασμούς «Λοιπές Απαιτήσεις» ύψους € 49.852,58 και «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους € 2.690.677,87 που τηρείται στην ALPHA BANK . Πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική αξιολόγηση της ALPH BANK παρέχεται στη Σημ. 18 «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 ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.
Η εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την αντιμετώπιση των λειτουργικών της αναγκών.

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Alpha Group Real Estate Ltd συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας ενώ, μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης με απορρόφηση της ALPHA Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. (ALPHA Services and Holdings) από την Alpha Bank Α.Ε. η τελευταία συνιστά την τελική μητρική. Η εταιρεία συναλλάσσεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών με την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την τελική μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά με την περιγραφή Alpha Bank. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Real Estate Ltd, παρουσιάζονται αθροιστικά στις λοιπές γραμμές. Ωστόσο στην περίπτωση που υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με την άμεσα μητρική αυτές γνωστοποιούνται διακριτά.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2025 και 31η Δεκεμβρίου 2024 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σε Alpha Bank Α.Ε	2.690.677,87	2.699.908,87
Δικαίωμα χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων από Alpha Bank Α.Ε.	602,41	96,01
Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα ακινήτων από λοιπές εταιρείες του ομίλου	3.940,79	-
Σύνολο	**2.695.221,07**	**2.700.004,88**

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	604,74	97,53
Υποχρεώσεις προς Alpha Bank	5.343,52	--
Υποχρεώσεις από λοιπές εταιρείες του ομίλου	39.327,95	22.927,16
Σύνολο	**45.276,21**	**23.024,69**

Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Έσοδα	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Χρηματοοικονομικά έσοδα από Alpha Bank Α.Ε.	7.155,56	-
	7.155,56	**-**

Έξοδα	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Χρηματοοικονομικά έξοδα από Alpha Bank Α.Ε.	143,15	288,34
Έξοδα απο Alpha Bank	10.438,51	--
Έξοδα από λοιπές εταιρείες του ομίλου	122.215,80	46.059,99

(ποσά σε €)

Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	193,17	164,62
Σύνολο	**132.990,63**	**46.512,95**

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.
Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. 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.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

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

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια. Η Εταιρεία έχει αποφασίσει τη λήψη του φορολογικού πιστοποιητικού. Οι χρήσεις 2019 έως και 2023 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο Τακτικό Ελεγκτή δηλαδή την Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, “Deloitte” (ο τακτικός Ελεγκτής) και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε και δεν περιέχει επιφύλαξη. Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4972/2025. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

25. Αμοιβές ελεγκτικών εταιριών

Οι αμοιβές των εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κατά χρήση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014, αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2025	**1.1-31.12.2024**
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	7.690,00	7.390,00
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	--	5.880,00
Σύνολο	**7.690,00**	**13.270,00**

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Ο Όμιλος Alpha Bank εντός του δεύτερου τριμήνου 2026 προχώρησε σε απόφαση σχετικά με την αναδιοργάνωση της εταιρικής του δομής που αφορά τον κλάδο των ακινήτων, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αποτελεσματικότερη οργάνωση και διαχείριση των σχετικών δραστηριοτήτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την υλοποίηση της εν λόγω αναδιοργάνωσης και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της στις οικονομικές καταστάσεις. Εφόσον από την αξιολόγηση προκύψουν ουσιώδεις επιπτώσεις, αυτές θα αναγνωριστούν ή θα γνωστοποιηθούν, κατά περίπτωση, στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου κατά την οποία θα καταστούν οριστικές και θα μπορούν να επιμετρηθούν με αξιοπιστία.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών
Πέτρου Πέτρος Α.Δ.Τ. Κυπριακής Δημοκρατίας 0000871659	Ανδρέου Παναγιώτα Α.Δ.Τ. Κυπριακής Δημοκρατίας 0000827874	Γαβρίλης Αντώνιος Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01