

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

“ΑΡΕ FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

**για τα πεπραγμένα της εικοστής (21ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου
2025**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 21^η διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 αποτέλεσε την εικοστή πρώτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

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 αποτελέσματα χρήσης.

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

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 14.799 ευρώ έναντι κερδών 1.140.961 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 42.120.469 έναντι ευρώ 42.049.782 στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>Σημείω ση</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	42.000.000	41.700.000
Ενσώματα πάγια	11	408	1.021
ιδιοχρησιμοποιούμενα			
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		42.000.408	41.701.021

Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις		1.234	0
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	12	118.826	348.762
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		120.060	348.762
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		42.120.469	42.049.782
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	1.530.000	1.530.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	50.820.000	50.820.000
Αποτελέσματα εις νέον	13	(10.995.617)	(11.010.417)
Σύνολο καθαρής θέσεως		41.354.383	41.339.583
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	696.080	630.080
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	15	0	620
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		696.080	630.700
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	14	69.580	79.074
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	15	426	426
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		70.006	79.500
Σύνολο Υποχρεώσεων		766.086	710.199
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ		42.120.469	42.049.782

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων

	1.1-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Αμοιβές ελεγκτών	6.522	11.633
Αμοιβές νομικών συμβούλων	0	0
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	0	0
Αμοιβές και Έξοδα Λοιπών Τρίτων	70.637	45.452
Σύνολο	77.159	57.084

Λοιπά Γενικά Έξοδα

	1.1-31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Λοιποί Φόροι-Τέλη	131.973	126.722
Ασφάλιστρα	7.312	0
Λοιπά Έξοδα	1.988	449
Σύνολο	141.272	127.171

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2025		31.12.2024	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.060		348.762	
Σύνολο ενεργητικού	42.120.469	0%	42.049.782	1%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	42.000.408		41.701.021	
Σύνολο ενεργητικού	42.120.469	100%	42.049.782	99%

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

Ίδια κεφάλαια	41.354.383		41.339.583	
Σύνολο υποχρεώσεων	766.086	5398%	710.199	5821%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	766.086		710.199	
Σύνολο παθητικού	42.120.469	2%	42.049.782	2%
Ίδια κεφάλαια	41.354.383		41.339.583	
Σύνολο παθητικού	42.120.469	98%	42.049.782	98%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	41.354.383		41.339.583	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	42.000.408	98%	41.701.021	99%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.060		348.762	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	70.006	171%	79.694	438%

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν:

- Πέντε οικόπεδα που βρίσκονται στο δήμο Φαιάκων του Νομού Κέρκυρας συνολικής έκτασης 609,4 στρεμμάτων.
- Δύο κτίρια που βρίσκονται εντός του ενός από τα ανωτέρω οικόπεδα συνολικού εμβαδού 4.662,85 τμ.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2025 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2025 προσδιορίστηκε σε € 42.000.000 έναντι των €41.700.000 της χρήσης 2024.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 16).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (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 την αρχή 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.

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.

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

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

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της για μελλοντική ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων στο πλαίσιο του νόμου για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα. Για το λόγο αυτό έχει προχωρήσει σε ενέργειες ωρίμανσης των ακινήτων (τακτοποιήσεις, επικαιροποιημένα τοπογραφικά, κλπ) προκειμένου να εκκινήσει συζητήσεις με πιθανούς επενδυτές, εξετάζοντας διάφορα σενάρια μεταξύ των οποίων είναι η πώληση των περιουσιακών στοιχείων ή η από κοινού ανάπτυξή τους.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

Λοιπά θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη Σημείωση 16 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη Σημείωση 17 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

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 Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 01 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Α02519642

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Δημήτριος Άγγλος
Α.Δ.Τ. Α00277064