



ΑΡΕ FIXED ASSETS

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

1

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου	1
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025	7
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	7
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος	7
Ισολογισμός	9
Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	11
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	11
2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές	12
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	12
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων	15
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	17
2.4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	18
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	19
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	20
2.8 Φόρος εισοδήματος	22
2.9 Ταμείο και διαθέσιμα	23
2.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	23
2.11 Μισθώσεις	23
2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα	25
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	26
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	27
2.15 Συγκριτικά στοιχεία	28
2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	28
2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων	29
3. Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	33
4. Λοιπά Γενικά Έξοδα	33
5. Αποσβέσεις	33
6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	34
7. Φόρος εισοδήματος	34
8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	35
9. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	36
10. Επενδύσεις σε ακίνητα	37
11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	39
12. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	40
13. Καθαρή θέση	40
14. Λοιπές υποχρεώσεις	41
15. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	42
16. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	42
17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	43
18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	45
19. Αμοιβές Ελεγκτών	45
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	45

Έκθεση Διαχειρίσεως 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. Από 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 από 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.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	42.000.000	41.700.000
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	408	1.021
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 €)	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.060		348.762	
Σύνολο ενεργητικού	42.120.469	0%	42.049.782	1%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	42.000.408	100%	41.701.021	99%
Σύνολο ενεργητικού	42.120.469		42.049.782	

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 χρηματοδοτήσεως 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 (άρθρ.160 & άρθρ.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 αναδιοργάνωση περιλαμβάνει: (i) τη δημιουργία ειδικού Τομέα Επενδυτικών Ακινήτων υπό την Alpha Bank A.E. και (ii) τη συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου (Real Estate Owned - REO) σε εξειδικευμένες εταιρείες συμμετοχών (holding entities).

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Αθήνα, 01 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού ΣυμβουλίουΤο μέλος του
Διοικητικού ΣυμβουλίουΠοιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Α02519642Δημήτριος Άγγελος
Α.Δ.Τ. Α00277064**Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025****Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	3	(77.159)	(57.084)
Λοιπά Γενικά Έξοδα	4	(141.272)	(127.171)
Αποσβέσεις	5	(612)	(612)
Σύνολο εξόδων		(219.044)	(184.868)
Κέρδη/(Ζημίες) από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		300.000	1.700.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(157)	(170)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(157)	(170)
Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		80.799	1.514.961
Φόρος εισοδήματος	7	(66.000)	(374.000)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		14.799	1.140.961
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	8	0,10	(11,85)

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

31.12.2025

31.12.2024 όπως
αναμορφώθηκε

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	14.799	1.140.961
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:	--	--
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος	14.799	1.140.961

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Ισολογισμός

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>Σημείωση</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 ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	408	1.021
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	426
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		696.080	630.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	14	69.580	79.074
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	15	426	620
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		70.006	79.694
Σύνολο Υποχρεώσεων		766.086	710.199
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ		42.120.469	42.049.782

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Δημοσιευμένο Υπόλοιπο 1.1.2024	930.000	50.820.000	-12.991.227	38.758.773
Επίπτωση Αλλαγής Λογιστικής Πολιτικής			841.649	841.649
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 1.1.2024	930.000	50.820.000	-12.149.578	39.600.422
Αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		--	1.140.961	1.140.961
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	600.000			600.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			-1.800	-1.800
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 31.12.2024	1.530.000	50.820.000	-11.010.417	41.339.583
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο 1.1.2025	1.530.000	50.820.000	-11.010.417	41.339.583
Αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		--	14.799	14.799
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0			0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				0
Συνολικό Αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	14.799	14.799
Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025	1.530.000	50.820.000	-10.995.617	41.354.383

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		80.799	1.514.961
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Προσαρμογή ακινήτων λόγω μεταβολής λογιστικής πολιτικής		(300.000)	
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	5	--	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	5	612	612
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6	157	170
		(218.431)	1.515.744
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές απαιτήσεις		(1.234)	
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία			(1.700.000)
Λοιπές υποχρεώσεις	14	(9.493)	44.253
Καταβληθέντες τόκοι	6	(129)	(120)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(229.287)	(140.122)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι			
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(229.287)	(140.122)
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου			600.000
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου			(1.800)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης κεφαλαίου	15	(620)	(597)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης	6	(28)	(51)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(648)	597.552
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες		(229.935)	457.430
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσεως		348.762	108.668
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσεως	12	118.826	348.762

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία) ιδρύθηκε το 2005.

Σκοπός της εταιρείας είναι:

- α) Η απόκτηση, εκμετάλλευση, οικοδόμηση, διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και ανάπτυξη πάσης φύσεως ακινήτων.
- β) Η ανέγερση οικοδομών εργολαβικώς ή με αντιπαροχή.
- γ) Η απόκτηση οικοπέδων και λοιπών ακινήτων, είτε προς οικοδόμηση, είτε προς επισκευή ή αναπαλαίωση, καθώς και η μεταπώληση αυτών.
- δ) Η καθ' οιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων και εν γένει κτηματικών συναλλαγών.
- ε) Η διαμεσολάβηση σε εκμετάλλευση ακινήτων με προμήθεια.
- ζ) Η εκπόνηση συναφών αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών και πολεοδομικών μελετών.
- η) Η αντιπροσώπευση και η συνεργασία με ημεδαπούς και αλλοδαπούς οίκους συναφών σκοπών.
- θ) Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων.
- ι) Η παροχή υπηρεσιών συμβούλου επιχειρήσεων ακίνητης περιουσίας, ως και κάθε συναφούς με αυτήν δραστηριότητας.
- κ) Η ανέγερση και εκμετάλλευση τουριστικών μονάδων.
- λ) Η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων εσωτερικού και εξωτερικού.
- μ) Η παροχή εν γένει συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης επιχειρήσεων, ως και υποστηρικτικών υπηρεσιών προς τρίτα φυσικά ή /και νομικά πρόσωπα, σε οποιοδήποτε τομέα της οικονομικής ζωής.
- ν) Η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων, εταιρικών μεριδίων ή τίτλων εταιριών οποιασδήποτε μορφής και οικονομικής δραστηριότητας.

Η εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία της Τράπεζας ALPHA BANK A.E. και STRIX HOLDINGS II LP ενώ τα ποσοστά συμμετοχής των εταιριών αυτών στην APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. διαμορφώνονται ως εξής: ALPHA BANK A.E. 72,20% και STRIX HOLDINGS II LP 27,80%.

Στις 14.06.2023 το σύνολο των κατεχόμενων από την Τράπεζα Πειραιώς μετοχών, ήτοι 25.854 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10) έκαστη, που αντιστοιχούν στο 27,80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία Strix Holdings II L.P σύμφωνα με το Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών.

Η εταιρεία έχει έδρα το Δήμο Αθηναίων επί της Οδού Λεωφόρος Αθηνών 77.

Την 31/12/2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η διάρκεια της εταιρείας έχει ορισθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2055.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025 περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της «ALPHA BANK A.E.»

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.

Συνοπτικά οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Αντωνίου Μαριάννα	Αντιπρόεδρος
Αποστολόπουλος Ξενοφών	Μέλος
Καμπαδέλης Γεώργιος	Μέλος
Γκάνος Ιωάννης	Μέλος
Θεοδοσίου Γεώργιος	Μέλος
Άγγλος Δημήτριος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 10^η Σεπτεμβρίου 2026.

Εποπτεύουσα αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

58618/01/B/05/201

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

6314401000

Αριθμός φορολογικού μητρώου

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

ALPHA BANK

Νομικός Σύμβουλος

Δ/νση Δικαστικών Υποθέσεων Ομίλου
Alpha Bank

999080390

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 21^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, στην συνεδρίασή της 01^{ης} 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 περίοδο 01.01.2025 - 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 Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη:

- Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκε από 1.1.2025 όπως αναλυτικά αναφέρεται στην σημείωση 2.2
- 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 τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

- Τον εμπορικό προστατευτισμό, τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις: Για την Ελλάδα, οι νέοι δασμοί δεν αναμένεται να έχουν σημαντικές άμεσες επιδράσεις, καθώς οι εμπορικές σχέσεις με τις Ηνωμένες Πολιτείες είναι σχετικά περιορισμένες. Οι επιπτώσεις είναι πιο πιθανό να είναι έμμεσες, ιδιαίτερα σε ενδεχόμενη υιοθέτηση νέων πολιτικών εμπορικού προστατευτισμού, καθώς τυχόν επιβράδυνση του παγκόσμιου εμπορίου θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τη μειωμένη ζήτηση για τα ελληνικά προϊόντα και τις υπηρεσίες, με αντίστοιχα αρνητικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα. Παράλληλα, ως παράγοντας αβεβαιότητας, ο εμπορικός προστατευτισμός ενδέχεται να λειτουργήσει αποτρεπτικά και για την υλοποίηση επενδύσεων.
- Τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, οι οποίες προστίθενται σε μία αλυσίδα σοβαρών διαταραχών από την πλευρά της προσφοράς, με πιο πρόσφατες αυτές που ακολούθησαν τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία και την αστάθεια στη δασμολογική πολιτική των ΗΠΑ.
- Τους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.

- Τις τυχόν καθυστερήσεις στην απορρόφηση των κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και την υλοποίηση του προγράμματος, καθώς και από πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων

Αναφορικά με τους παραπάνω μακροοικονομικούς παράγοντες κινδύνου στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και σημειώνονται τα ακόλουθα:

Το εύρος των μακροοικονομικών επιπτώσεων, το οποίο θα εξαρτηθεί από την διάρκεια και την ένταση των συγκρούσεων, δύναται να επηρεάσει, μεταξύ άλλων, την εγχώρια αγορά ακινήτων μέσα από:

- την ενίσχυση της ενεργειακής συνιστώσας του πληθωρισμού**, λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας και των περιορισμών στις θαλάσσιες και εμπορικές διαδρομές, η οποία δύναται να οδηγήσει στην αύξηση του κόστους κατασκευής καθώς και του γενικού επιπέδου τιμών. Παράλληλα, οι πληθωριστικές πιέσεις, σε συνδυασμό με ενδεχόμενη εκ νέου άνοδο των επιτοκίων, αναμένεται να συμπιέσουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα και συνεπώς την εγχώρια ζήτηση για αγορά κατοικίας,
- την καθυστέρηση στην υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων ως απόρροια της αυξημένης αβεβαιότητας** αλλά και του υψηλού ενεργειακού κόστους επηρεάζοντας την επενδυτική δραστηριότητα και την ζήτηση στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Σημειώνεται ότι οι καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις (ΞΑΕ) σε ακίνητα διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 2,05 δισ. το 2025 έναντι Ευρώ 2,75 δισ. το 2024, στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων με τη δυναμική τους να παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στην μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, την υψηλή αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το διεθνές οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή, Απρίλιος 2026) ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ στο 1.9% το 2026. Την επίδοση αυτή εκτιμάται ότι θα στηρίξουν η ιδιωτική κατανάλωση, η ενίσχυση της εξωστρέφειας των ελληνικών επιχειρήσεων αλλά και η υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) όσο και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των ΞΑΕ. Επαναλαμβάνουμε, ωστόσο, και τους επιπρόσθετους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από τυχόν καθυστερήσεις στην απορρόφηση των κεφαλαίων του ΤΑΑ και στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων καθώς και από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και από τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- ✓ τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, καθώς και τις θετικές προοπτικές στον κλάδο ακινήτων παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- ✓ το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει ικανοποιητική ρευστότητα
- ✓ το γεγονός ότι ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην δραστηριότητα της εταιρείας λόγω του ότι η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών.

το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

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.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία 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.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετάφραση σε υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την 13.11.2025 τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αποσκοπώντας στο να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα μη υπερπληθωριστικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

Στη χρήση 2025 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 ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.

Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσει κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου που κατέχει η Εταιρεία με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά η Εταιρεία αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική. Πριν τις ημερομηνίες αυτές, τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία «Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων» και μεταφέρονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην εύλογη αξία με τη μεταβολή της εύλογης αξίας να αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Η μέτρηση της εύλογης αξίας πραγματοποιείται σε εξαμηνιαία βάση.

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.

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

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων).

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος καθώς πληρούνται οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις:

α) το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και

β) βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Τα έσοδα των τόκων αυτών των στοιχείων περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει από τη διαγραφή αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σε περίπτωση που αξιολογηθεί ότι η μέθοδος αυτή απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις, ή η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά της στελέχη. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται 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 ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους

(χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

2.8 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 αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.9 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 εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:

- δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
- το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 37 λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητα τους.

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) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εκτιμώμενου κόστους εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρείας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

Λειτουργικές μισθώσεις: 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 εισπράξεις ή καταβολές για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων

στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 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 συμμετέχοντες 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 ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 8 .

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 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 επί 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, όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Η Εταιρεία γνωστοποιεί την αναπροσαρμογή των στοιχείων της προηγούμενης χρήσης όπου αυτή υφίσταται.

2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρεία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψεως αποφάσεων επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

2.17 Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων

Στο πλαίσιο της απόφασης που έχει ληφθεί από τον Ομίλο της Alpha Bank για την αύξηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων σε επίπεδο 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 επενδυτικά 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 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.

Ισολογισμός 2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

31.12.2023
Όπως
δημοσιεύτηκε

Επενδύσεις σε
ακίνητα

31.12.2023
Όπως
αναμορφώθηκε

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	38.917.060	1.082.940	40.000.000
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	1.633		1.633
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	38.918.693	1.082.940	40.001.633
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις			
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	108.668		108.668
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	108.668		108.668
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	39.027.361	1.082.940	40.110.302
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	930.000		930.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	50.820.000		50.820.000
Αποτελέσματα εις νέον	(12.991.227)	841.649	(12.149.578)
Σύνολο καθαρής θέσεως	38.758.773	841.649	39.600.422
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14.788	241.291	256.080
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.046		1.046
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	15.834	241.291	257.126
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	252.157		252.157
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	597		597
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	252.754		252.754
Σύνολο Υποχρεώσεων	268.588	241.291	509.880
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	39.027.361	1.082.940	40.110.302

Ισολογισμός 2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	38.764.407	2.935.593	41.700.000
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	1.021		1.021
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	38.765.427	2.935.593	41.701.021
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις			
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	348.762		348.762
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	348.762		348.762

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	39.114.189	2.935.593	42.049.782
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	1.530.000		1.530.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	50.820.000		50.820.000
Αποτελέσματα εις νέον	(13.315.930)	2.305.514	(11.010.417)
Σύνολο καθαρής θέσεως	39.034.070	2.305.514	41.339.583
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		630.080	630.080
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	426		426
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	426	630.080	630.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	79.074		79.074
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	620		620
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	79.694		79.694
Σύνολο Υποχρεώσεων	80.120	630.080	710.199
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	39.114.189	2.935.593	42.049.782

Κατάσταση Αποτελεσμάτων 2024

	31.12.2024 Όπως δημοσιεύτηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 Όπως αναμορφώθηκε
Αποσβέσεις	(153.266)	152.653	(612)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(57.084)		(57.084)
Λοιπά Γενικά Έξοδα	(127.171)		(127.171)
Σύνολο εξόδων	(337.521)	152.653	(184.868)
Χρηματοοικονομικά έσοδα			
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(170)		(170)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(170)		(170)
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία		1.700.000	1.700.000
Απομειώσεις ακινήτων			
Κέρδη/(ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(337.692)	1.852.653	1.514.961

Φόρος εισοδήματος	14.788	(388.788)	(374.000)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(322.903)	1.463.865	1.140.961

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	(3,35)		11,85
---	--------	--	-------

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 2024

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(322.903)	1.463.865	1.140.961
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος	(322.903)	1.463.865	1.140.961

Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2024

	31.12.2024 όπως δημοσιεύθηκε	Επενδύσεις σε Ακίνητα	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	(337.692)	1.852.653,20	1.514.961
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Προσαρμογή ακινήτων λόγω μεταβολής λογιστικής πολιτικής			
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	152.653	(152.653)	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	612		612
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	170		170
	(184.256)	1.700.000	1.515.744
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές απαιτήσεις			
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	--	(1.700.000)	(1.700.000)
Λοιπές υποχρεώσεις	44.253		44.253
Καταβληθέντες τόκοι	(120)		(120)

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	<u>(140.122)</u>	<u>(140.122)</u>
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>(140.122)</u>	<u>(140.122)</u>
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	600.000	600.000
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	(1.800)	(1.800)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης κεφαλαίου	(597)	(597)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης	(51)	(51)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	<u>597.552</u>	<u>597.552</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες	457.430	457.430
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσεως	<u>108.668</u>	<u>108.668</u>
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσεως	<u><u>348.762</u></u>	<u><u>348.762</u></u>

3. Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
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	<u><u>77.159</u></u>	<u><u>57.084</u></u>

4. Λοιπά Γενικά Έξοδα

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Λοιποί Φόροι-Τέλη	131.973	126.722
Ασφάλιστρα	7.312	0
Λοιπά Έξοδα	1.988	449
Σύνολο	<u><u>141.272</u></u>	<u><u>127.171</u></u>

5. Αποσβέσεις

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

	31.12.2025	31.12.2024
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσεως	612	612
Σύνολο	612	612

6. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	(28)	(51)
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(129)	(120)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(157)	(170)
Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο	(157)	(170)

Για τη χρήση 2025 και 2024 δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά έσοδα.

7. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων είναι 22%.

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
- Τρέχων φόρος εισοδήματος		
- Αναβαλλόμενος φόρος	(66.000)	(374.000)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	(66.000)	(374.000)

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2025		31.12.2024	
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	80.799		1.514.961	
Φορολογικός συντελεστής (%)	22%		22%	
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή(έξοδο)/έσοδο	(17.776)	-22%	(333.291)	-22%
Εισόδημα μη υπαγόμενο στον φόρο			--	
Έξοδα μη εκπεστέα	(6.739)	-8%	(11.166)	-1%
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών(Ν.4546/2020)επί προσωρινών διαφορών.			0	0%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(42.565)	-53%	(30.479)	-2%

Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			396	0%
Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί λοιπών προσωρινών διαφορών	1.080	1%	541	0%
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(66.000)		(374.000)	
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	-82%		-25%	

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 του φόρου εισοδήματος των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί.

Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία παρουσίασε φορολογικές ζημιές ποσού € 193.475 οι οποίες θα προστεθούν στις συσσωρευμένες φορολογικές ζημιές ποσού € 724.998 κατά την 31.12.2024 με αποτέλεσμα οι συσσωρευμένες φορολογικές ζημιές κατά την 31.12.2025 να διαμορφώνονται σε € 918.474.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.

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. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο φορολογικός έλεγχος 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.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον 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, ωστόσο η διοίκηση εκτιμά ότι δε θα είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας.

8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας προκύπτουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις	-	-
Υποχρεώσεις	696.080	630.080
Σύνολο	696.080	630.080

Ειδικότερα, οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο 1.1.2024	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	256.080	374.000	630.080

	Υπόλοιπο 1.1.2025	Αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2025
Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων	630.080	66.000	696.080

9. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών/(ζημιών) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	14.799	1.140.961
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	153.000	96.279
Βασικά και προσαρμοσμένα Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	0,10	11,85

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα-Κτήρια
Υπόλοιπο 1.1.2024	38.917.060
Επίπτωση αλλαγής λογ.πολιτικής	1.082.940
Υπόλοιπο 1.1.2024 όπως αναμορφώθηκε	40.000.000
1.1 - 31.12.2024	
Προσθήκες	
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	1.700.000
Διαθέσεις/Διαγραφές	
Μεταφορά από/(σε) «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση»	
Υπόλοιπα την 31.12.2024 όπως αναμορφώθηκαν	41.700.000
1.1 - 31.12.2025	
Υπόλοιπα την 1.1.2025	41.700.000
Προσθήκες	
Μεταφορά από/(σε) «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»	
Μεταφορά από/(σε) «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού»	
Μεταφορά από/(σε) «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση»	
Διαθέσεις/Διαγραφές	
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης	300.000
Υπόλοιπα την 31.12.2025	42.000.000

Οι ανωτέρω επενδύσεις 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 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 2.13 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 απομεινώνεται βάσει κατάλληλου συντελεστή, προκειμένου να αντανakλά τις αποσβέσεις του ακινήτου. Οι αποτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας πραγματοποιούνται λαμβάνοντας υπόψη την μεγαλύτερη και βέλτιστη χρήση του κάθε περιουσιακού στοιχείου που είναι υλικά, νομικά και οικονομικά εφικτή.

Ως σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις παραπάνω βασικές μεθόδους εκτίμησης είναι τα καθαρά έσοδα από μισθώσεις, το προεξοφλητικό επιτόκιο-ποσοστό κεφαλαιοποίησης, οι τιμές που προκύπτουν από συγκρίσιμες συναλλαγές προσαρμοσμένες κατάλληλα ή μη προσαρμοσμένες..

Το προεξοφλητικό επιτόκιο -ποσοστό κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται κυμαίνεται μεταξύ 7,5% και 9,9%.

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

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

- i. Υλικές ζημιές 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 ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

11. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων ιδιοχρησιμοποιούμενων στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσεως κτιρίων
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2024	3.139
Ανανέωση μίσθωσης	0
31 ^η Δεκεμβρίου 2024	3.139
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2025	3.139
Ανανέωση μίσθωσης	0
31 ^η Δεκεμβρίου 2025	3.139
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2024	(1.506)
Αποσβέσεις χρήσεως	(612)
31 ^η Δεκεμβρίου 2024	(2.119)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2025	(2.119)
Αποσβέσεις χρήσεως	(612)
31 ^η Δεκεμβρίου 2025	(2.731)
Αναπόσβεστη αξία	
31 ^η Δεκεμβρίου 2024	1.021

31η Δεκεμβρίου 2025

408

12. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	31.12.2025	31.12.2024
Λογαριασμός όψεως	118.826	348.762
Σύνολο	118.826	348.762

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

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική διαβάθμιση της ALPHA BANK με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025:

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

* Τελευταία ενημέρωση 31.12.2025

** Η διαβάθμιση Baa1 αφορά στις καταθέσεις

13. Καθαρή θέση**i) Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 1.530.000, διαιρούμενο σε 153.000 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 10,00 εκάστη.

Το εν λόγω μετοχικό κεφάλαιο διαμορφώθηκε στο παραπάνω ποσό μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό € 600.000 με την έκδοση 60.000 νέων κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών σε τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία της μετοχή, δηλαδή € 10 ανά μετοχή. Η εν λόγω αύξηση αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 12ης Δεκεμβρίου 2024.

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 σωρευμένων ζημιών εις νέον προηγούμενων χρήσεων. (αυτό θα βαλεις)

iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 14.799, τα οποία διαμόρφωσαν τα αποτελέσματα εις νέον σε σε ζημιά ποσού € (10.995.617).

iv) Διανομή μερισμάτων

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

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

14. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Υποχρεώσεις προς μετόχους	0	0
Αμοιβές συνδεδεμένων μερών για παροχή υπηρεσιών	37.145	46.975
Αμοιβές τρίτων	29.408	12.048
Παρακρατούμενοι Φόροι	3.027	0
ΕΝΦΙΑ	0	20.050
Σύνολο	69.580	79.074

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.

15. 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 648 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 620 και τόκων ποσού Ευρώ 28.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

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

	31.12.2024
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 01.01.2024	1.643,00
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	0
Χρεωστικοί τόκοι	51
Πληρωμές μισθωμάτων	(648)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.046

Εκ των οποίων:

Βραχυπρόθεσμες	620
Μακροπρόθεσμες	426
	1.046

	31.12.2025
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 01.01.2024	1.046
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	0
Χρεωστικοί τόκοι	28
Πληρωμές μισθωμάτων	(648)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	426

Εκ των οποίων:

Βραχυπρόθεσμες	0
Μακροπρόθεσμες	426
	426

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από Λοιπές Απαιτήσεις, Λοιπές Υποχρεώσεις 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.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» ποσού €1.234 καθώς και από τον λογαριασμό «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους € 118.826 που τηρείται στην ALPHA BANK. Πληροφόρηση σχετικά με την πιστοληπτική αξιολόγηση της ALPHA BANK παρέχεται στη Σημ. 12 «Ταμείο και ταμειακά 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.

❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

Την 31/12/2025 τα Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε € 118.826, τα οποία υπερκαλύπτουν τις λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες ανέρχονται σε € 69.580. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αναμένεται να έχουν διακανονιστεί εντός τριών μηνών από το τέλος της χρήσης 2025.

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Συνδεδεμένες εταιρείες νοούνται οι εταιρείες του Ομίλου της Alpha Bank καθώς και της STRIX HOLDINGS II LP που κατέχει το 27,80%.

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ταμείο και διαθέσιμα από Alpha Bank	118.826	348.762

Δικαίωμα χρήσης από Alpha Bank	408	1.021
Σύνολο	119.235	349.782

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπές υποχρεώσεις προς Alpha Bank	224	503
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων προς Alpha Bank	426	1.046
Λοιπές υποχρεώσεις προς εταιρείες του ομίλου	15.605	46.975
Σύνολο	16.255	48.525

• Έσοδα και έξοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα		
Χρηματοοικονομικά έσοδα από Alpha Bank	-	-
Έσοδα από μη χρησιμοποιημένες προβλέψεις από λοιπές εταιρείες του ομίλου	524	
Σύνολο	524	-

	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα		
Χρηματοοικονομικά έξοδα από Alpha Bank	157	170
Έξοδα παροχής υπηρεσιών από εταιρείες του ομίλου	44.517	44.012
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων	612	612
Σύνολο	45.287	44.795

Δεν υπάρχουν έσοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις για τη χρήση 2025.

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή λοιπά Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**α) Νομικά Θέματα**

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα χρηματοοικονομικά θέματα της Εταιρείας.

β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 όπως ισχύει. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

19. Αμοιβές Ελεγκτών

Για τη χρήση 2025 και 2024, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» αναλύονται ως εξής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014:

	31.12.2025	31.12.2024
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	6.460	6.330
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	0	5.030
Σύνολο	6.460	11.360

20. 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 αναδιοργάνωση περιλαμβάνει: (i) τη δημιουργία ειδικού Τομέα Επενδυτικών Ακινήτων υπό την Alpha Bank A.E. και (ii) τη συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου (Real Estate Owned - REO) σε εξειδικευμένες εταιρείες συμμετοχών (*holding entities*). Η

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

Αθήνα, 01 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Ποιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Α02519642

Δημήτριος Άγγελος
Α.Δ.Τ. Α00277064

Γαβρίλης Αντώνιος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και 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 «APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η 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 ουσιώδης 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.

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 31^η 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, 10 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3^α & 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") geography. DCM, 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 is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

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 <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.