

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

**“ ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΘΗΝΑΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”**

για τα πεπραγμένα της Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα κέρδη στην χρήση 2025 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 292.135 έναντι ζημιών της προηγούμενης χρήσης Ευρώ 81.940.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στη χρήση που έληξε την 31.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε μεταβολή του τρόπου με τον οποίο αναγνωρίζει τις επενδύσεις σε ακίνητα. Συγκεκριμένα η Εταιρεία μέχρι τη χρήση 2024 αναγνώριζε τις επενδύσεις της σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις αναλογούσες στη χρήση αποσβέσεις και απομειώσεις ενώ στη χρήση 2025 μετέβαλε την εν λόγω πολιτική αποτιμώντας τις εν λόγω επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η εν λόγω μεταβολή συνιστά αλλαγή λογιστικής πολιτικής και εφαρμόστηκε από την Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις αναδρομικά από 01.01.2024.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	31.12.2025	31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.990.884	7.662.345
Κυκλοφορούν ενεργητικό	567.717	482.751
Ενεργητικό	8.558.601	8.145.096
Καθαρή θέση	8.020.157	7.728.021
Υποχρεώσεις & Προβλέψεις	538.444	417.074
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	8.558.601	8.145.096

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	196.423	325.705
Προβλέψεις / Αναστροφή προβλέψεων	-	4.068
Σύνολο Εσόδων	196.423	329.773
Αποσβέσεις	(461)	(445)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(35.512)	(30.312)
Λοιπά γενικά έξοδα	(93.331)	(95.646)
Σύνολο εξόδων	(129.304)	(126.403)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30)	(93)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(30)	(93)
Διαφορά αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	326.570	(329.248)
Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	393.660	(125.970)
Φόρος εισοδήματος	(101.524)	44.030
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	292.135	(81.940)

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

(ποσά σε €)	31.12.2025		31.12.2024 όπως αναμορφώθηκε	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	567.717	6,63%	482.751	5,93%
Σύνολο ενεργητικού	8.558.601		8.145.096	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.990.884	93,37%	7.662.345	94,07%
Σύνολο ενεργητικού	8.558.601		8.145.096	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	8.020.157	1489,51%	7.728.021	1852,91%
Σύνολο υποχρεώσεων	538.444		417.074	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	538.444	6,29%	417.074	5,12%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	8.558.601		8.145.096	
Σύνολο καθαρής θέσεως	8.020.157	93,71%	7.728.021	94,88%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	8.558.601		8.145.096	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρχής θέσεως	8.020.157	100,37%	7.728.021	100,86%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.990.884		7.662.345	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	567.717	105,44%	482.751	115,75%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	538.444		417.074	

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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 20).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης. 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 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 των οικονομικών καταστάσεων.

- 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 εν λόγω μεταβολή παραπέμπουμε στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

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

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

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.4548/2019). 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. 4548/2019.

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2025.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την αξιοποίηση των υφιστάμενων ακινήτων της και με την μελλοντική απόκτηση επενδυτικών ακινήτων για την μετέπειτα εικεμάλλευση τους.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 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.
- Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK A.E. και αποτελεί κοινοπραξία των εταιριών της Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο και της Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.

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 σχετιών 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 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Τσίντζουρας Ιωάννης
ΑΔΤ- ΑΗ 039885

Άγγελος Δημήτριος
ΑΔΤ – Α00277064