

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑ, 29 Απριλίου 2026

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2025	18
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	44
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	52
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	54
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	55
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	57
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	59
<i>Γενικές Πληροφορίες</i>	59
1. <i>Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές</i>	61
1.1 Βάση Παρουσίασης	61
1.2 Αρχές ενοποίησης	68
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	70
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	70
1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	71
1.6 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	72
1.7 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού	73
1.8 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	73
1.9 Φόρος εισοδήματος.....	75
1.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	75
1.11 Μισθώσεις	79
1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	80
1.13 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες.....	81
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	82
1.15 Παροχές στο προσωπικό που σχετίζονται με τις μετοχές της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών.....	83
1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	84
1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	85
1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	86
1.19 Μετοχικό κεφάλαιο	86
1.20 Μερίσματα και Αποθεματικά	86
1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	86
1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	87
1.23 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	87
1.24 Συγκριτικά στοιχεία	88
2. <i>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</i>	89
3. <i>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</i>	89
4. <i>Αμοιβές τρίτων</i>	92

5.	Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	93
6.	Αποσβέσεις	94
7.	Χρηματοοικονομικά έσοδα	94
8.	(Ζημίες)/αναστροφή Ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	94
9.	Λοιπά Κέρδη / (ζημίες).....	95
10.	Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου	95
11.	Φόρος εισοδήματος.....	96
12.	Κέρδη ανά μετοχή	99
13.	Ενσώματα πάγια	101
14.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	103
15.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	104
16.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	104
17.	Απαιτήσεις από πελάτες	105
18.	Λοιπές απαιτήσεις	106
19.	Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	106
20.	Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	108
21.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	109
22.	Αποθεματικά και Μερίσματα	110
23.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	110
24.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	112
25.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	114
26.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	116
27.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	116
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	119
29.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς	119
30.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	121
31.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων ..	124
32.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών.....	125
33.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων.....	126

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

Δηλώνουμε επίσης ότι, η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Βασίλειος Ι. Λουμιώτης
Α.Δ.Τ. ΑΟ 874125

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252



ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2025 έως 31.12.2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.» εφεξής η «Εταιρεία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2025.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών εφεξής ο «Όμιλος», περιγραφή των σημαντικών γεγονότων της κλειόμενης χρήσης και της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και οποιαδήποτε άλλη πληροφορία κρίθηκε σημαντική ή απαιτείται από το νόμο.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες ποσού Ευρώ 9,8 εκατ. (2024: Ευρώ 11,6 εκατ.) και για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 9,4 εκατ. (2024: Ευρώ 11 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο των εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 9,83%. Την 31.12.2025 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνει ακίνητα, που βρίσκονται όλα στην Ελλάδα. Η αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενα προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 0,6 εκατ. (2024: Ευρώ 1,44 εκατ.).

Σύνολο εσόδων

Κατά την κλειόμενη χρήση το σύνολο των εσόδων παρουσίασε αύξηση για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση, η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Ειδικότερα, το σύνολο των εσόδων του Ομίλου από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες για τη χρήση 2025 ανήλθε σε Ευρώ 24,92 εκατ. (2024: Ευρώ 21,07 εκατ.) αυξημένα κατά Ευρώ 3,85 εκατ. κυρίως λόγω αύξησης των εσόδων από παροχή υπηρεσιών επί ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) κατά Ευρώ 4,54 εκατ. ήτοι κατά 22,4%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2025 από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες ανήλθαν σε Ευρώ 1.027,2 χιλ. έναντι Ευρώ 1.837,6 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση, μειωμένα κατά Ευρώ 810 χιλ. τα οποία αφορούσαν κυρίως τους τόκους υπερημερίας που προέκυψαν το 2024 λόγω καθυστέρησης είσπραξης μέρους τιμήματος από την μεταβίβαση ακινήτων της εταιρείας στα πλαίσια του project Skyline.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο των εξόδων του Ομίλου από συνεχιζόμενες και από διακοπείσες δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε Ευρώ 16,69 εκατ. έναντι Ευρώ 15,24 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 1,45 εκατ. ήτοι κατά 9,5%.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθε σε Ευρώ 14,87 εκατ. έναντι Ευρώ 13,59 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 1,29χιλ. ή 9,5%.

Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Για τη χρήση 2025 η ζημία απομείωσης και προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 4 χιλ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2024 η ζημία απομείωσης και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 126χιλ.

Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2025 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 7,52 εκατ. έναντι κερδών για το 2024 ποσού Ευρώ 8,96 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, μειωμένο κατά Ευρώ 1,44 εκατ. ήτοι κατά -16,1%.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2025 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 7,14 εκατ. έναντι κερδών για το 2024 ποσού Ευρώ 8,46 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένο κατά Ευρώ 1,32 εκατ. ήτοι κατά -15,6%.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 58,25 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 57,58 εκατ. της χρήσεως 2024. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις, τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί αριθμοδείκτες οικονομικής διαρθρώσεως για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

σε Εκατ. ευρώ		31.12.2025	31.12.2024
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	828,90%	770,41%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Περιουσιακά Στοιχεία	1.526,72%	1.496,45%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	1.091,07%	1.013,84%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	10,77%	11,49%

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 την υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα το 2025, με αύξηση του ΑΕΠ κατά 2,0% σε ετήσια βάση στο τρίτο τρίμηνο, υπερβαίνοντας τον μέσο όρο της ευρωζώνης παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η πορεία ανάκαμψης της οικονομίας τροφοδοτήθηκε από ισχυρή ιδιωτική κατανάλωση (ετήσια αύξηση 2,4%), στρατηγικές επενδύσεις και εξαιρετικές επιδόσεις στον τομέα του τουρισμού.

Ιδιαίτερα σημαντικό ήταν ότι τον Νοέμβριο του 2025 ο οίκος αξιολόγησης Fitch Ratings αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα του ελληνικού δημοσίου σε BBB, γεγονός που αντανακλά τις συνεπείς προσπάθειες της χώρας για μείωση του δημόσιου χρέους. Ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί στο 145% το 2025, με προβλέψεις να φτάσει στο 120% έως το 2030. Αυτό αντιπροσωπεύει μείωση άνω του 60% του χρέους από το 2020, τη μεγαλύτερη μεταξύ των χωρών με επενδυτική βαθμίδα, υποστηριζόμενη από ένα ευνοϊκό προφίλ χρέους με μέση διάρκεια ωρίμανσης 19 ετών και χαμηλό μέσο επιτόκιο 1,5%.

Ωστόσο, ο πληθωρισμός παρέμεινε ασταθής καθ' όλη τη διάρκεια του 2025, με μέσο ετήσιο επίπεδο 2,8% και επιτάχυνση στο 2,6% τον Δεκέμβριο, κυρίως λόγω των τιμών τροφίμων και ποτών που έφτασαν στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων είκοσι μηνών (3,6%).

Οι άμεσες ξένες επενδύσεις έφτασαν τα 11 δισ. ευρώ την περίοδο Ιανουαρίου–Νοεμβρίου 2025, υπερδιπλάσιες από περίπου 5 δισ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Η Ελλάδα συγκαταλέγεται στα πέντε κορυφαία κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως προς την απορρόφηση πόρων από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, έχοντας απορροφήσει 23,4 δισ. ευρώ σε 3,5 χρόνια (ποσοστό ίσο με το 10,3% του ΑΕΠ), γεγονός που κατατάσσει τη χώρα πρώτη μεταξύ των κρατών-μελών σε αυτή τη μέτρηση.

Ο τραπεζικός τομέας πέτυχε επίσης ένα σημαντικό ορόσημο, καθώς και οι τέσσερις συστημικές ελληνικές τράπεζες απέκτησαν επενδυτική βαθμίδα το 2025, ενώ τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μειώθηκαν σημαντικά, με τον δείκτη NPL για στεγαστικά δάνεια να υποχωρεί στο 7,0% από 8,4% σε ετήσια βάση. Αυτή η βελτίωση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας ενισχύει την πρόσβαση στη χρηματοδότηση και μειώνει το κόστος δανεισμού σε ολόκληρη την οικονομία.

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2025, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των αντιτίμων από τη μεταβίβαση των ακινήτων της στα πλαίσια του project skyline και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε η Εταιρεία τον Ιούνιο του 2025 συνολικού ύψους Ευρώ 7.000 χιλ. Συνεπεία αυτών, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2025 αλλά έως

και τη δημοσίευσή τους, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος συνεχίζουν και διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού

Κατά το 2025, η Εταιρεία, στο πλαίσιο των ενεργειών του μετασχηματισμού της:

- Ολοκλήρωσε την εκκαθάριση της θυγατρικής της στη Βουλγαρία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας καθώς κρίθηκε ότι δεν υπάρχει, πλέον, ενδιαφέρον για την Εταιρεία να δραστηριοποιείται στην αγορά αυτή. Η απόφαση αυτή δεν έχει αρνητική επίπτωση τόσο στα λειτουργικά αποτελέσματα όσο και στις προοπτικές της Εταιρείας.
- Στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει όλες τις συναλλαγές με εξαίρεση ένα μόνο ακίνητο η μεταβίβαση του οποίου αναμένεται να γίνει εντός του 2026, αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις,
- Προέβη σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 7.000 χιλ. ήτοι Ευρώ 0,5 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή.
- Αναδιαμόρφωσε την οργανωτική της δομή.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων εισήλθε σε φάση σταθεροποίησης το 2025, με τις τιμές των διαμερισμάτων να αυξάνονται κατά 7,7% σε ετήσια βάση στο τρίτο τρίμηνο, σηματοδοτώντας επιβράδυνση μετά από περίοδο ταχείας ανόδου.

Ακίνητα αξίας περίπου 23,5 δισ. ευρώ μεταβιβάστηκαν εντός του 2025, ενώ τα νέα στεγαστικά δάνεια ανήλθαν σε 2,6 δισ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 46,3%, κυρίως λόγω του προγράμματος «My Home 2».

Οι επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα έφτασαν τα 2,9 δισ. ευρώ, με τον τομέα της φιλοξενίας να αντιπροσωπεύει το 44,5% των συνολικών επενδύσεων και να καταγράφει εντυπωσιακή ετήσια αύξηση 47%. Ο τομέας γραφείων απορρόφησε 750 εκατ. ευρώ, ενώ τα ποσοστά κενών χώρων σε κτίρια κατηγορίας Grade A παρέμειναν κάτω από 5%, υποδεικνύοντας διατηρούμενη ζήτηση για σύγχρονους επαγγελματικούς χώρους.

Ο τομέας λιανικής κατέγραψε συναλλαγές ύψους 560 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 143% σε σχέση με το 2024. Η οδός Ερμού κατατάχθηκε 15η παγκοσμίως, με ετήσια μισθώματα που φτάνουν τα 3.720 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η αγορά βιομηχανικών και logistics ακινήτων παρουσίασε υγιή θεμελιώδη μεγέθη, με τα κορυφαία ενοίκια να φτάνουν τα 5,5–6,5 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως, υποστηριζόμενα από την ισχυρή ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και τη στρατηγική γεωγραφική θέση της Ελλάδας ως ανερχόμενου κόμβου logistics.

Ο τομέας της φιλοξενίας σημείωσε εξαιρετικές επιδόσεις το 2025, με τα ταξιδιωτικά έσοδα να ξεπερνούν τα 22 δισ. ευρώ τους πρώτους δέκα μήνες (+8,9% σε ετήσια βάση). Η επιβατική κίνηση στο Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών αυξήθηκε κατά 6,4%, φτάνοντας τους 29,33 εκατομμύρια επιβάτες, ενώ τα 14 περιφερειακά αεροδρόμια που διαχειρίζεται η Fraport εξυπηρέτησαν περισσότερους από 37 εκατομμύρια επιβάτες, σημειώνοντας αύξηση 3% σε σχέση με το 2024.

Οι επιχειρήσεις διαμονής κατέγραψαν έσοδα 6,6 δισ. ευρώ το τρίτο τρίμηνο του 2025, με τα ξενοδοχεία πόλης να επιτυγχάνουν αύξηση 6,7% στο RevPAR, παρά τη μικρή μείωση της πληρότητας, η οποία αντισταθμίστηκε από αύξηση 3,8% στις τιμές δωματίων.

Σημαντικές επενδύσεις περιλάμβαναν την εξαγορά ποσοστού 50,1% της Donkey Hotels από την εταιρεία Azoga, καθώς και επενδύσεις άνω του 1 δισ. ευρώ για επισκευές και αναβαθμίσεις, ενώ μεγάλες εξαγορές και επεκτάσεις διεθνών brands επιβεβαιώνουν την ισχυρή διεθνή εμπιστοσύνη στις προοπτικές του ελληνικού τουρισμού.

Ο κλάδος των ΑΕΕΑΠ (Real Estate Investment Companies) γνώρισε σημαντικό μετασχηματισμό το 2025. Οι δε νομοθετικές μεταρρυθμίσεις αύξησαν το ελάχιστο απαιτούμενο μετοχικό κεφάλαιο για τις ΑΕΕΑΠ στα 40 εκατ. ευρώ, ενισχύοντας την ποιότητα και τη θεσμική σταθερότητα του κλάδου.

Οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων χαρακτηρίζονται από συγκρατημένη αισιοδοξία, υποστηριζόμενη από ισχυρά μακροοικονομικά θεμελιώδη μεγέθη, όπως η αύξηση της απασχόλησης, η άνοδος των μισθών και η βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της χώρας.

Τα κυβερνητικά προγράμματα που στοχεύουν στη βελτίωση της προσιτότητας της κατοικίας και στην αύξηση της προσφοράς, σε συνδυασμό με νομοθετικές μεταρρυθμίσεις που απλοποιούν τις διαδικασίες μεταβίβασης ακινήτων, στηρίζουν τη συνέχιση των συναλλαγών στην αγορά.

Παρά ταύτα, εξακολουθούν να υπάρχουν προκλήσεις, όπως η αύξηση του κόστους κατασκευής, οι μεταρρυθμίσεις στο πρόγραμμα Golden Visa που ανακατευθύνουν τα επενδυτικά μοτίβα, και η γεωπολιτική αβεβαιότητα.

Παρά τα εμπόδια αυτά, η διαφοροποιούμενη ελληνική οικονομία, οι στρατηγικές επενδύσεις σε υποδομές, η βελτιωμένη σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος και η ισχυρή δυναμική του τουρισμού δημιουργούν ένα στέρεο υπόβαθρο για διατηρήσιμη ανάπτυξη έως το 2026 και τα επόμενα χρόνια, υπό την προϋπόθεση της ενίσχυσης του τουρισμού όλο τον χρόνο, της ανάπτυξης νέων προορισμών και της επιτάχυνσης των υποδομών για την υποστήριξη της αυξανόμενης ζήτησης.

Τέλος η στρατιωτική σύγκρουση στη Μέση Ανατολή, η οποία ξέσπασε στις 28 Φεβρουαρίου 2026, ενδέχεται να επηρεάσει την παγκόσμια οικονομία, κυρίως μέσω της αύξησης των τιμών ενέργειας και τροφίμων, καθώς και μέσω της επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας. Οι εξελίξεις αυτές δύνανται να οδηγήσουν σε υψηλότερα επίπεδα πληθωρισμού στην Ευρωζώνη σε σχέση με τις αρχικές εκτιμήσεις, καθώς και σε χαμηλότερους ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης σε παγκόσμιο επίπεδο.

Σύμφωνα με το βασικό σενάριο της Διοίκησης, η διάρκεια της σύγκρουσης εκτιμάται ότι δεν θα υπερβεί το δεύτερο τρίμηνο του 2026 και δεν αναμένεται να επεκταθεί γεωγραφικά σε ευρύτερη κλίμακα. Υπό τις παραδοχές αυτές, η επίδραση στην ελληνική αγορά ακινήτων, στην οποία κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία/ο Όμιλος, οι συνοψίζονται σε:

- ενδεχόμενη αύξηση του κόστους κατασκευής, λόγω ανόδου των τιμών ενέργειας και δομικών υλικών, χωρίς ωστόσο να αναμένεται σημαντική περαιτέρω επιδείνωση σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα,
- σε πιθανό περιορισμό της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης βραχυπρόθεσμα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, και
- σε ενδεχόμενη απόκλιση των ρυθμών οικονομικής ανάπτυξης από τις αρχικές προβλέψεις.

Παρά τα ανωτέρω, η ελληνική αγορά ακινήτων έχει επιδείξει σημαντική ανθεκτικότητα σε πρόσφατες περιόδους αβεβαιότητας, όπως κατά τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 και του πολέμου Ρωσίας–Ουκρανίας, παρουσιάζοντας περιορισμένες επιπτώσεις και ταχεία ανάκαμψη. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει ότι η αγορά επηρεάζεται κυρίως από θεμελιώδεις παράγοντες και μακροπρόθεσμες τάσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι ανωτέρω εξελίξεις δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στις αξίες των ακινήτων ούτε στη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της Εταιρείας/του Ομίλου. Ωστόσο, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα επανεκτιμήσει τις επιπτώσεις, εφόσον απαιτηθεί.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην περαιτέρω εδραίωσή της ως ένας από τους μεγαλύτερους φορείς διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Η επενδυτική της στρατηγική επικεντρώνεται στη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από θεμελιώδεις αρχές όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, προς όφελος όλων των εμπλεκόμενων μερών (πελατών, προμηθευτών, εργαζομένων κ.λπ.).

Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτιση του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξεως, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού, μπαταριών και ειδών πληροφορικής και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπαθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

Η αντιμετώπισή θεμάτων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωση, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται, να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, συμμετέχουν και υποστηρίζουν τόσο ιδιωτικές όσο και κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν την εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας. Έτσι, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαλλοντολογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπειριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας, ταυτόχρονα, ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχοντας υιοθετήσει τον **Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**, λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου, το οποίο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται και στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν ως ειδικές πρακτικές, δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς, αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταίρων. Βάσει του πλέγματος των αναρτημένων αυτών κανόνων, ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται

η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την Εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- Διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- της διαφαινόμενης σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετικής πορείας της ελληνικής οικονομίας,
- της προοπτικής περαιτέρω ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και τον προϋπολογισμό του 2026.

εκτιμά ότι, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος, διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Με την από 12/01/2026 επιστολή του, το Χρηματιστήριο Αθηνών χορήγησε εξάμηνη παράταση (εως 30/06/2026) για την αποκατάσταση της επάρκειας της διασποράς των μετοχών που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
- Το με ημ/νια 29 Απριλίου 2026 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εθελουσίας Εξόδου με εκτιμώμενο κόστος € 245 χιλ. και εκτιμώμενη συμμετοχή 2 εργαζομένων.

Εκτός των ανωτέρω δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών, που να αφορούν στον Όμιλο και την Εταιρεία, που απαιτείται, να γνωστοποιηθούν ή /και έχουν επίδραση στην οικονομική θέση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31.12.2025 από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς και ο λειτουργικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας, είτε από γεγονότα που αφορούν

και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) της ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών. Να επισημάνουμε ότι, στις μισθωτικές συμβάσεις υπάρχει μηχανισμός αναπροσαρμογής του μισθώματος σε περίπτωση θετικής μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή και κατά συνέπεια η Εταιρεία και ο Όμιλος με τον τρόπο αυτό καλύπτουν τον κίνδυνο αγοράς καθώς, μέσω του μηχανισμού αυτού οποιαδήποτε θετική μεταβολή στην αξία των ακινήτων και κατά συνέπεια των αγοραίων μισθωμάτων, οδηγεί στην ανάλογη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων που εισπράττει η Εταιρεία ενώ σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή μείωσης των αγοραίων μισθωμάτων, τα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία δεν αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα.

Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος ζημιών, οι οποίες προκαλούνται από την ανεπάρκεια ή την αποτυχία εσωτερικών διαδικασιών, πληροφοριακών συστημάτων, τον ανθρώπινο παράγοντα (εκουσίως ή ακουσίως), καθώς και την επέλευση εξωτερικών γεγονότων. Στο πλαίσιο της εφαρμογής του ενιαίου πλαισίου διαχείρισης λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με την υλοποίηση προληπτικών μεθόδων αναγνώρισης και αξιολόγησης κινδύνου αλλά και τον εμπλουτισμό της διαδικασίας συλλογής και ανάλυσης γεγονότων λειτουργικού κινδύνου.

Πιο συγκεκριμένα, η μέθοδος αυτό-αξιολόγησης λειτουργικού κινδύνου (RCSA) εφαρμόζεται σε ετήσια βάση. Σημειώνεται ότι η μέθοδος αυτή προβλέπει την αναγνώριση και αξιολόγηση των ενδεχόμενων λειτουργικών κινδύνων μετά την εφαρμογή ελέγχων (υπολειπόμενοι κίνδυνοι).

Στη συνέχεια οι αρμόδιες μονάδες προβαίνουν στην ανάληψη δράσεων για την αντιστάθμιση των πιθανών αρνητικών αποτελεσμάτων.

Τα γεγονότα λειτουργικού κινδύνου, τα αποτελέσματα της αυτό-αξιολόγησης, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχείρισης λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες έχουν αυξημένες αρμοδιότητες, τόσο στην επισκόπηση των σχετικών πληροφοριών όσο και στη λήψη μέτρων περιορισμού του λειτουργικού κινδύνου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που πηγάζει από την πιθανότητα ένας οφειλέτης να μην ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του τη χρονική στιγμή που επιβάλλεται, βάσει των συμφωνημένων όρων που αναφέρονται στη συγκεκριμένη συναλλαγή. Ο πιστωτικός κίνδυνος προέρχεται, είτε από το γεγονός ο οφειλέτης να αρνείται να καλύψει τις συμβατικές απαιτήσεις, είτε από την πιθανότητα να μην δύναται να τις καλύψει δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (68%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, καθώς και με θυγατρικές αυτής ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητάς της.

Κίνδυνος συγκέντρωσης

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης που προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης αντισυμβαλλομένων, εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό. Για την Εταιρεία, ο κίνδυνος συγκέντρωσης είναι

περιορισμένος διότι, ο βασικός αντισυμβαλλόμενος είναι η μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E και κατά συνέπεια, περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητάς της.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία, δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας, λόγω των σημαντικών ταμειακών διαθεσίμων που διαθέτει.

Επιτοκιακός κίνδυνος

Το μόνο σημαντικό τοκοφόρο στοιχείο του ενεργητικού και υποχρεώσεων που κατέχει η Εταιρεία, είναι η κατάθεση των ταμειακών διαθεσίμων σε προθεσμιακή κατάθεση τρίμηνης διάρκειας με σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς, δεν επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τυχόν μεταβολή των επιτοκίων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στην Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 31.12.2025 κρίνεται ως μη σημαντική.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., και παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές, δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Η Εταιρεία, την χρήση 2025 διένειμε μέρισμα Ευρώ 7 εκάτ. Οι δε απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2025 και 31.12.2024 με τη μητρική καθώς και με τις συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου περιγράφονται στη σημείωση 27 των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2025 προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού ευρώ 0,50 ανά μετοχή, ήτοι ποσό Ευρώ 7.000.000.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία διαθέτει ένα γραφείο στη Θεσσαλονίκη. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.



ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρική Υπευθυνότητα αποτελεί για την Εταιρεία και τον Όμιλο θεμελιώδη αξία. Η στρατηγική της, που χαράσσεται με φροντίδα, πραγματώνεται μέσα από τρεις βασικούς πυλώνες: Υπηρεσίες - Άνθρωπος - Κοινωνία. Για κάθε έναν από αυτούς, έχουν αναπτυχθεί σαφείς πολιτικές, βάσει των οποίων αναπτύσσονται αντίστοιχες δράσεις. Συγκεκριμένα:

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εφαρμόζει τις κατά περίπτωση ενδεδειγμένες πολιτικές μείωσης των περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων στα ακίνητα ιδιοκτησίας της, καθώς και διαχείρισής της. Ειδικότερα, σε περίπτωση ανακαίνισης ή αντικατάστασης εξοπλισμού, επιλέγονται υλικά και μηχανήματα που ελαχιστοποιούν το ενεργειακό αποτύπωμα των εγκαταστάσεων, ενώ από τη στιγμή της ανάληψης της διαχείρισης ενός ακινήτου πραγματοποιείται ενδεδειγμένος τεχνικός έλεγχος προκειμένου αφενός να μειωθούν / διακοπούν οι καταναλώσεις στα δίκτυα κοινής ωφελείας, ενώ αφετέρου ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για περιπτώσεις όπου κάποιο ακίνητο χρήζει κάποιας ειδικής αντιμετώπισης για τη μείωση του περιβαλλοντολογικού αποτυπώματος αυτού.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Όσον αφορά στους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας του προσωπικού, η Εταιρεία και ο Όμιλος εφαρμόζει τις πολιτικές της μητρικής ALPHA BANK A.E. ακολουθώντας τις εκάστοτε οδηγίες που παρέχονται. Ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στις επιμέρους διευθύνσεις της, το προσωπικό, εκτός της εκπαίδευσης που εσωτερικά διενεργείται από τους προϊστάμενους του, συμμετέχει και σε σεμινάρια που διοργανώνουν εξωτερικοί εκπαιδευτικοί φορείς και άπτονται των αντικειμένων της Εταιρείας, τα δε έξοδα από την συμμετοχή αυτή του προσωπικού, καλύπτονται από την Εταιρεία.

Η παροχή ίσων ευκαιριών απασχόλησης και εξέλιξης για όλους τους εργαζομένους, αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο στη διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες εργαζομένων, ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες εργαζόμενες.

Η Εταιρεία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά στις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία, κατά τρόπο που να διευκολύνονται η εποικοδομητική συζήτηση και η ανεξάρτητη σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας και για τη χορήγηση αδειών.

Τέλος, η Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.

Σύμφωνα με τα άρθρα 151 παρ. 1, 154 παρ. 3 και 153 του Ν. 4548/2018, οι μη Χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας (Περιβαλλοντολογικά και Εργασιακά θέματα), περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. για την χρήση που έληξε 31.12.2024 της μητρικής εταιρείας.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης το οποίο έχει σχεδιαστεί για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Εταιρεία επιδιώκει να διεξάγει τις δραστηριότητές της έντιμα, ηθικά, με ακεραιότητα και σε συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, τις πολιτικές και τις οδηγίες του Ομίλου, καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας της. Στον Κώδικα Δεοντολογίας αποτυπώνονται οι βασικές αρχές που διέπουν την επιχειρηματική πρακτική και πολιτική της Εταιρείας, αλλά και τη συμπεριφορά των εργαζομένων της.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007

(Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Κατά την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκουν στον όμιλο της Alpha Services and Holdings S.A. και είναι έμμεσες θυγατρικές της μέσω της «Alpha Group Investments Limited» και της «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.», οι οποίες συμμετέχουν κατά 89,3% και 3,4% στην Εταιρεία αντίστοιχα. Το υπόλοιπο ποσοστό το κατέχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα από τα οποία, κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στο κεφάλαιο της εταιρείας κατά την έννοια των διατάξεων του Ν.3556/2007

(α) Κατά την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκουν στον όμιλο της «Alpha Bank S.A.» και είναι έμμεσες θυγατρικές της, μέσω της «Alpha Group Investments Limited» και της «Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.», οι οποίες συμμετέχουν κατά 85,878% και 3,4% στην Εταιρεία αντίστοιχα. Το υπόλοιπο ποσοστό το κατέχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα από τα οποία, κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

(β) Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της,



(γ) Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου,

(δ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέει από τις κοινές μετοχές,

(ε) Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018 και τον Ν. 4706/2020,

(στ) Η Εταιρεία μπορεί να πραγματοποιήσει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων ή του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τον νόμο και το Καταστατικό. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Καταστατικού της Εταιρείας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία το δικαίωμα με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των Μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου,

(ζ) Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν έχει θεσπίσει ούτε βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέει από τις κοινές μετοχές.

6. Συμφωνίες μεταξύ των Μετόχων της Εταιρείας

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των Μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων Μελών του για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρείας, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να

εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία το δικαίωμα, με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας προτάσεως και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υπάρχει τέτοια συμφωνία.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα Μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας προτάσεως

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημιώσεως ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

Για την Εταιρεία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2025****1. Εισαγωγή**

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018, τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4706/2020 (άρθρο 18 παράγραφος 3, άρθρο 14 παράγραφος 4 κ.α.) και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Alpha Real Estate Services A.E.» (η «**Εταιρεία**»), περιλαμβάνει και τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2025.

2. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Για σκοπούς συμμόρφωσης με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία, με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου (το «**ΔΣ**») υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις Εισηγμένες Εταιρείες (ο «**Κώδικας**» ή «**ΕΚΕΔ**») του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

(<https://www.alpharealestateservices.gr/files/corporate-governance-code-june-2020-gr.pdf>)

Οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα με εξαίρεση τις παρακάτω αποκλίσεις :

Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολογήσεις

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ με τις κάτωθι εξαιρέσεις κατά τη δημοσιοποίηση της παρούσης:

A. Τη διενέργεια συνεδριάσεων των Μη Εκτελεστικών Μελών (παρ. 1.13 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ).

Αιτιολόγηση: Βασικός σκοπός των εν λόγω συνεδριάσεων των Μη Εκτελεστικών Μελών είναι ο έλεγχος της επίδοσης των Εκτελεστικών Μελών. Ωστόσο η Εταιρεία αποκλίνει από την εν λόγω ειδική πρακτική, καθώς ο έλεγχος των Μη Εκτελεστικών Μελών καλύπτεται από λοιπές δράσεις. Ειδικότερα, τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη υποβάλλουν ετησίως προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τις εκθέσεις τους στις οποίες επιβεβαιώνουν ότι κατά την προηγούμενη διαχειριστική χρήση εκπλήρωσαν ορθά και σύννομα τα καθήκοντά τους, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 7 του Ν. 4706/2020, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνεται η αποτελεσματική εποπτεία των Εκτελεστικών Μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους. Επιπρόσθετα, τα Μη Εκτελεστικά Μέλη, υπό την ιδιότητα των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, αξιολογούν, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής, περιοδικά και τουλάχιστον μία (1) φορά ετησίως τη δομή, το μέγεθος, τη σύνθεση και την επίδοση του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία κάθε Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένων των Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

B. Την εκλογή Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου από τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.21 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ) και την εκλογή Ανεξάρτητου μη Εκτελεστικού Αντιπροέδρου ή Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη Εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.22 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ).

Αιτιολόγηση: Η δομή και ο τρόπος λειτουργίας του ΔΣ και των Επιτροπών του ΔΣ θεωρούνται επαρκείς και αποτελεσματικοί, ώστε να μη δημιουργούνται ελλείψεις λόγω των ως άνω αποκλίσεων από τις εν λόγω ειδικές πρακτικές του Κώδικα.



Ειδικότερα:

- ο Πρόεδρος του ΔΣ έχει αναλάβει και διατηρεί τακτική και άμεση επικοινωνία με τα Μέλη του ΔΣ, προκειμένου να τα συνδράμει ουσιαστικά κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, συντονίζοντας και υποβοηθώντας τη δράση και το ρόλο τους,
- η αξιολόγηση του Προέδρου του ΔΣ διενεργείται στο πλαίσιο της αξιολόγησης του ΔΣ, για την οποία συμμετέχουν και τα Ανεξάρτητα Μέλη του.
- η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου και Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων οι οποίες απαρτίζονται στην πλειοψηφία τους από ανεξάρτητα μέλη.
- Πρόεδρος στις ως άνω Επιτροπές ΔΣ είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Η Εταιρεία επανεξετάζει σε ετήσια βάση τις οδηγίες του Κώδικα επί των θεμάτων αυτών.

3. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται μέσω αυτού, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται με βάση το πλαίσιο που ο Όμιλος της Alpha Bank (ο «Όμιλος») έχει καταρτίσει για τη διαχείριση και αντιμετώπιση των κινδύνων,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής καταστάσεως της Εταιρείας και για την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, συνδράμοντας στον έλεγχο κατά τη σύνταξή τους,
- η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κανόνες δεοντολογίας,
- η πρόληψη και η αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των Συναλλασσόμενων με αυτήν,
- η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών,
- η παρακολούθηση, έλεγχος και αξιολόγηση ιδίως ως προς την επάρκεια και ορθότητα της παρεχόμενης, χρηματοοικονομικής ή μη, πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από μέλη του ΔΣ και η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται:



- σε συνεχή βάση από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου, καθώς και από τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων μέσω των εργασιών της,
- σε τακτική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του ΔΣ σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία και τις σχετικές πληροφορίες που λαμβάνονται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και τη Διοίκηση, καθώς και σύμφωνα με τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών και των εποπτικών αρχών,
- σε τριετή βάση από εξωτερικούς ελεγκτές, πλην των τακτικών, οι οποίοι διαθέτουν ειδικές γνώσεις στους τομείς του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και είναι ανεξάρτητοι από την Εταιρεία.

Περιοδική Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Ως αναφέρεται και ανωτέρω η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου διεξάγεται κάθε τρία (3) έτη από ανεξάρτητους εξωτερικούς ελεγκτές και μετά την ολοκλήρωσή της καταρτίζεται έκθεση στην οποία περιγράφονται τα ευρήματα των ελεγκτών μαζί με την ανάλυση και τα συμπεράσματά τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ανέθεσε με την από 10.03.2026 σύμβαση έργου και σε συνέχεια της από 20.01.2026 απόφασής του (αριθμός Πρακτικού Νο.524) σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν. 4706/2020 και την υπ' αριθ. 1/891/30.09.2020 Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει, το έργο της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025 και περίοδο ελέγχου τα έτη 2023, 2024 και 2025 στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «GRANT THORNTON ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» που εδρεύει στην Αθήνα Αττικής, Λ. Κατεχάκη αρ. με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η 121548701000 και ΑΦΜ. 094399329. Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση 278/16-01-2026 του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Η έκθεση αξιολόγησης καταρτίστηκε τον Μάρτιο του 2026 και υπεβλήθη στο Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, και ακολούθως στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Από την εργασία αυτή του ανεξάρτητου ελεγκτή, όπως προκύπτει από τη σχετική, με ημερομηνία 24.03.2026 έκθεσή του δεν προέκυψαν ευρήματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ότι συνιστούν ουσιώδη αδυναμία της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου έχει την ευθύνη για τον εσωτερικό έλεγχο της Εταιρείας. Αναπτύσσει προγράμματα ελέγχων για τη διεξοδική διερεύνηση και αξιολόγηση διαδικασιών, ελεγκτικών μηχανισμών και λοιπών στοιχείων, με σκοπό την ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την πρόληψη και αποφυγή ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, του Ομίλου καθώς και τρίτων ενδιαφερομένων μερών. Περαιτέρω, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του ομίλου της με σκοπό τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτών. Στις βασικές λειτουργίες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ανήκουν, μεταξύ άλλων, η μέριμνα για την εφαρμογή στην Εταιρεία ενιαίας πολιτικής και προτύπων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, η συμμόρφωση με αυτό, τους εσωτερικούς κανονισμούς της Εταιρείας και τους κανόνες δεοντολογίας.



Πιο συγκεκριμένα, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

α) Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί αα) την εφαρμογή του κανονισμού λειτουργίας και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, αβ) τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, αγ) τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και αδ) την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.

β) Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με ευρήματα αναφορικά με την περ. α), τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου.

γ) Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τις τα καθήκοντα των περ. α) και β) ανωτέρω, τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου τοποθετείται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και αναφέρεται σε λειτουργικό επίπεδο στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Μόνο σε διοικητικό επίπεδο ο Επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση της ανεξάρτητης Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η απόδοση του Επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου επισκοπείται και αξιολογείται από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου ενδέχεται να διαβουλευθεί με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και άλλους για τον σκοπό αυτό. Από τον Απρίλιο του έτους 2024 Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας διετέλεσε η κ. Μαρία Κωστάκη, ενώ τον Φεβρουάριο του 2025 η Εταιρεία προέβη σε προσωρινή αντικατάστασή της λόγω αδειας, αναθέτοντας τα καθήκοντα της Επικεφαλής της Μονάδας στην κ. Ευφροσύνη Μελέτη. Επισημαίνεται πως κατά το χρόνο δημοσιοποίησης της παρούσας η κ. Κωστάκη έχει επιστρέψει στα καθήκοντά της ως Επικεφαλής της Μονάδας.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας διενεργεί ελέγχους και στις εταιρίες του ομίλου της Εταιρείας σε συνεργασία με την επιχειρησιακή περιοχή Παρακολούθησης Δραστηριοτήτων Ν.Α. Ευρώπης και άλλων μονάδων της Εταιρείας. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει Κανονισμό Λειτουργίας στον οποίο περιγράφονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

- Βιογραφικά σημειώματα Επικεφαλής Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου (για τη διαχειριστική χρήση 2025 και μέχρι και σήμερα)

Μαρία Α. Κωστάκη

Η Μαρία Κωστάκη είναι απόφοιτη του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και διαθέτει πάνω από 15 χρόνια εμπειρίας στον τομέα του εσωτερικού ελέγχου. Κατέχει την επαγγελματική πιστοποίηση Certified Internal Auditor (CIA) από το Διεθνές Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA), καθώς και την πιστοποίηση Certified Information Systems Auditor (CISA) από τον Διεθνή Οργανισμό ISACA (Information Systems Audit & Control Association). Έχει εργαστεί για αρκετά χρόνια στον χώρο των ελεγκτικών και συμβουλευτικών εταιρειών, συμμετέχοντας σε πληθώρα έργων τόσο



ελεγκτικού όσο και συμβουλευτικού χαρακτήρα. Επιπλέον, έχει αποκτήσει σημαντική εμπειρία σε εισηγμένες εταιρείες, όπου δραστηριοποιήθηκε ως εσωτερικός ελεγκτής εντός οργανισμού. Από τον Απρίλιο του 2024 και κατά το χρόνο δημοσιοποίησης της παρούσας κατέχει τη θέση της Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της εταιρικής διακυβέρνησης και των μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου.

Ευφροσύνη Γ. Μελέτη

Η Ευφροσύνη Μελέτη διαθέτει πολυετή επαγγελματική εμπειρία στον Εσωτερικό και Εξωτερικό Έλεγχο, με εξειδίκευση στην αξιολόγηση συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, τη διαχείριση κινδύνων και την εφαρμογή προτύπων εταιρικής διακυβέρνησης. Στην Εταιρεία διετέλεσε Αναπληρώτρια Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου, με αρμοδιότητα την υλοποίηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχου σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου, την παρακολούθηση της υλοποίησης διορθωτικών ενεργειών και την τακτική ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου. Προηγουμένως, εργάστηκε επί σειρά ετών στον ελεγκτικό κλάδο, έχοντας υπό την εποπτεία της ομάδες που διενεργούσαν ελέγχους εισηγμένων και μη εισηγμένων εταιρειών σε διαφορετικούς επιχειρηματικούς κλάδους. Η εμπειρία της περιλαμβάνει τη διενέργεια τακτικών ελέγχων βάσει των Διεθνών και Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων, φορολογικών ελέγχων, καθώς και τη συμμετοχή σε μη ελεγκτικά έργα, όπως η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων και η υλοποίηση έργων προσυμφωνημένων διαδικασιών. Είναι μέλος του Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) και του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών Ελλάδος (ΙΕΣΟΕΛ). Επιπλέον, είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και κατέχει άδεια Α΄ Τάξης Λογιστή-Φοροτεχνικού.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης εποπτεύει την έγκαιρη, πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και την αποτελεσματική διαχείριση των σχετικών κινδύνων, εφαρμόζοντας συστηματική μεθοδολογία και εισηγείται βελτιώσεις σε περίπτωση αποκλίσεων και παρακολουθεί την υλοποίηση των διορθωτικών μέτρων. Ειδικότερα, παρακολουθεί τη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και την υιοθέτηση των πολιτικών και διαδικασιών του Ομίλου από την Εταιρεία, με σκοπό την κατά το δυνατόν ενιαία αντιμετώπιση των σχετικών ζητημάτων. Εισάγει κατάλληλες διαδικασίες για την τήρηση των προθεσμιών που προβλέπονται ως προς την υποβολή στοιχείων και πληροφοριών προς τις Εποπτικές Αρχές, ενώ έχει την ευθύνη διαχείρισης θεμάτων αναφορικά με την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, εισάγοντας σχετικά κατάλληλες διαδικασίες. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης διαθέτει και εφαρμόζει Κανονισμό Λειτουργίας στον οποίο περιγράφονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον καθορισμό του πλαισίου διαδικασιών σχετικά με την ανάληψη, την εκτίμηση, την παρακολούθηση και την αντιμετώπιση των διαφόρων κινδύνων που επηρεάζουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται τόσο στην πιστή τήρηση του πλαισίου και στη συνολική διαχείριση των διαφόρων μορφών κινδύνου όσο και στον καθορισμό του αποδεκτού επιπέδου αναλήψεως κινδύνων κατά τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων και κατά τον καθορισμό στόχων. Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρείας και του ομίλου αυτής, συνεργαζόμενη με την αρμόδια Επιχειρησιακή Περιοχή Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου. Η αποτελεσματική διαχείριση των πάσης φύσης κινδύνων εστιάζεται στη συνεχή παρακολούθησή τους, την ακριβή και αποτελεσματική μέτρησή τους μέσω εξειδικευμένων μεθοδολογιών και υπολογιστικών μοντέλων, καθώς και στη θέσπιση διαφόρων πολιτικών και ορίων μέσω των οποίων ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας σε αυτούς. Η Μονάδα Διαχείρισης



Κινδύνων διαθέτει και εφαρμόζει Κανονισμό Λειτουργίας στον οποίο περιγράφονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

(α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και των εταιρειών του ομίλου της τόσο με πελάτες όσο και με μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank A.E. και τις εταιρείες του Ομίλου, συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αυτών.

Επενδύσεις

Η Εταιρεία και οι εταιρείες του ομίλου της περιορίζουν την έκθεση τους σε πιστωτικούς κινδύνους, επενδύοντας σε προθεσμιακές καταθέσεις σταθερού επιτοκίου.

(β) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών ακινήτων)

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιούνται, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας τους, γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των επενδυτικών ακινήτων αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ τριών (3) και έξι (6) ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου, ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τέλος, ο Όμιλος διενεργεί περιοδικές αποτιμήσεις των ακινήτων του από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η Εταιρεία έχει ορίσει εργαζόμενο της με τα ως άνω καθήκοντα, ο οποίος με βάση την πολιτική του Ομίλου, συντάσσει σχετικές αναφορές (τουλάχιστον ανά τρίμηνο), τις οποίες υποβάλλει, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στις αρμόδιες επιχειρησιακές περιοχές της Alpha Bank A.E.

4. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, η οποία είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα στον Όμιλο και τις κανονιστικές διατάξεις και στην οποία περιγράφεται η μέθοδος με την οποία η Εταιρεία χειρίζεται ζητήματα συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη λαμβάνοντας υπόψη το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, συμπεριλαμβανομένων των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018. Όλες οι διαδικασίες και οι διεργασίες που έχουν θεσπιστεί αποσκοπούν να διασφαλίσουν ότι οι Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη ολοκληρώνονται και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας είναι η αρμόδια



Μονάδα για να παρακολουθεί αν οι συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη συμμορφώνονται με τη διαδικασία και τις αρχές που εφαρμόζονται.

5. Πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. (ως έχουν ενσωματωθεί με τα σημεία (γ), (δ), (ε), (ζ) και (η) της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007) με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025:

(α) Κατά την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκουν στον όμιλο της «Alpha Bank S.A.» και είναι έμμεσες θυγατρικές της, μέσω της «Alpha Group Investments Limited» και της «Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.», οι οποίες συμμετέχουν κατά 85,878% και 3,4% στην Εταιρεία αντίστοιχα. Το υπόλοιπο ποσοστό το κατέχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα από τα οποία, κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

(β) Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της,

(γ) Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου,

(δ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέει από τις κοινές μετοχές,

(ε) Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018 και τον Ν. 4706/2020,

(στ) Η Εταιρεία μπορεί να πραγματοποιήσει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων ή του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τον νόμο και το Καταστατικό. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Καταστατικού της Εταιρείας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία το δικαίωμα με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των Μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου,

(ζ) Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν έχει θεσπίσει ούτε βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών.

6. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποτελεί το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και μπορεί να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και το καταστατικό της. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης που έχουν ληφθεί κατά σύννομο τρόπο υποχρεώνουν και τους απόντες ή τους διαφωνούντες Μετόχους. Η Γενική Συνέλευση, συγκαλούμενη από το ΔΣ ή όπως ορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, συνέρχεται στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, ή στην έδρα του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπου μετοχές της



Εταιρείας έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση, τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη 10η ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης (Τακτική Γενική Συνέλευση) ή εκτάκτως, εφόσον απαιτείται. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν τα πρόσωπα που έχουν τη μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής, όπως αυτή προσδιορίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. Οι Μέτοχοι οφείλουν, εμπροθέσμως και προσηκόντως, να τηρούν τις διατυπώσεις του νόμου και της οικείας πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης. Σε διαφορετική περίπτωση, η συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση θα επιτρέπεται μόνο κατόπιν άδειας της Γενικής Συνέλευσης.

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 είναι οι εξής:

- η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Group Investments Ltd» με ποσοστό 85,878%,
- η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.» με ποσοστό 3,40%,
- λοιποί τρίτοι με ποσοστό 10,722%.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης τους αναφέρονται στο Καταστατικό της Εταιρείας που είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στον Κανονισμό Λειτουργίας της, περίληψη του οποίου είναι επίσης αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ARES ΠΕΡΙΛΗΨΗ](#)
[ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. -- ALPHA REAL ESTATE SERVICES](#)

Εντός του 2025 έλαβε χώρα η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε την 19.06.2025 και κατά την οποία ελήφθησαν νομίμως οι κατωτέρω αποφάσεις:

1. Έγκριση των Ετήσιων Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024), μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες συνοδεύονται από την έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
2. Έγκριση διάθεσης κερδών χρήσης 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) και διανομής μερίσματος από κέρδη χρήσης 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
3. Έγκριση διανομής μέρους των καθαρών κερδών της Εταιρείας της χρήσης 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) στο προσωπικό της Εταιρείας και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
4. Έγκριση, κατ' άρθρο 108 του Ν. 4548/2018, της συνολικής διαχείρισης για τη διαχειριστική χρήση 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024), σύμφωνα με το άρθρο 117 του Ν. 4548/2018.
5. Εκλογή Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) και έγκριση της αμοιβής τους.
6. Έγκριση της αμοιβής των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024).
7. Έγκριση, σύμφωνα με το άρθρο 109 του Ν. 4548/2018, προκαταβολής αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025).
8. Έγκριση της επικαιροποιημένης και τροποποιημένης Πολιτικής Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.



9. Έγκριση της επικαιροποιημένης και τροποποιημένης Πολιτικής Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερων Στελεχών, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του Ν. 4548/2018.
10. Συζήτηση και συμβουλευτική ψηφοφορία επί της Έκθεσης Αποδοχών για τη διαχειριστική χρήση 2024, σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018.
11. Υποβολή της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2024, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
12. Υποβολή της Έκθεσης των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
13. Παροχή άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές της Εταιρείας για τη συμμετοχή τους σε διοικητικά συμβούλια ή στη διεύθυνση εταιρειών του ομίλου ή σε εταιρείες ενδιαφέροντος της Εταιρείας λόγω συμμετοχής της στο κεφάλαιο ή βάσει συμβάσεων που επιδιώκουν όμοιους ή συναφείς σκοπούς με τους σκοπούς της Εταιρείας.
14. Δημοσιοποίηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 97 παρ. 1 (β) του Ν. 4548/2018, τυχόν περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων, καθώς και τυχόν συμβάσεων για τη διαχειριστική χρήση 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) που εμπίπτουν στο άρθρο 99 του Ν. 4548/2018 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).

7. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, απαρτίζεται από επτά (7) έως και έντεκα (11) Μέλη, περιλαμβανομένων των Εκτελεστικών, των Μη Εκτελεστικών και των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών. Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, αποτελούν κατ' ελάχιστο το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των Μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Εάν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει διαχωρίσει τα καθήκοντα του Προέδρου από αυτά του Διευθύνοντος Συμβούλου και εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη την 14.07.2023 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τριετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Συνεπεία του θανάτου του Αντιπροέδρου, Γεώργιου Σπηλιόπουλου, την 31.01.2025, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα, δυνάμει της από 03.02.2025 απόφασής του, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα την 10.02.2025 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5278109, ως προκύπτει από την υπ' αριθ. πρωτ. 3553320/10.02.2025 ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή, της Διεύθυνσης Εταιρειών, του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Κατά την 31.12.2025 και μέχρι και τη δημοσίευση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για το έτος 2025, ημερομηνία κατά την οποία η διαδικασία αναζήτησης νέου Μέλους και αντικατάστασης του εκλιπόντος βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από έξι (6) Μέλη και ειδικότερα η σύνθεσή του είναι η κάτωθι:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος



- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Σε ευθυγράμμιση με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020, ο αριθμός των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ ανέρχεται σε δύο (2), καλύπτοντας τον εκ του νόμου ελάχιστο αριθμό μελών.

Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

ΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Ο Γεώργιος Ποιμενίδης γεννήθηκε το 1961 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1984 ως Πολιτικός Μηχανικός από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Έχει εργαστεί ως μελετητής και επιβλέπων μηχανικός σε ιδιωτικά και δημόσια έργα, ενώ από τον Φεβρουάριο του 1990 προσφέρει τις υπηρεσίες του, σε διάφορες επιτελικές θέσεις, στην ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.). Από την 07.01.2013 έως την 31.05.2023 ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.), ενώ παράλληλα είναι μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων στο Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) και στον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.).

ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Ο Ιωάννης Γκάνος είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.) από την 01/06/2023. Γεννήθηκε το 1978 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1999 από το Πάντειο Πανεπιστήμιο με Πτυχίο Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού στα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά Ακινήτων από το London School of Economics & Political Science (LSE) και κάτοχος επαγγελματικού διπλώματος εξειδίκευσης από το Massachusetts Institute of Technology (MIT). Έχει εργαστεί στον όμιλο της Alpha Bank ως Γενικός Διευθυντής στην Alpha Διαχείρισης Ακινήτων & Επενδύσεων, στην Επενδυτική Εταιρεία Bluehouse Capital, στην OTE Estate και στο Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. Έχει εκτελέσει συναλλαγές αξίας άνω του 1,3 δις στην ευρύτερη περιοχή της κεντρικής και ανατολικής Ευρώπης. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Hellas) στο οποίο διετέλεσε πρόεδρος για 7 χρόνια.

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Μαριάννα Δ. Αντωνίου

Η Μαριάννα Αντωνίου γεννήθηκε στην Αθήνα το 1967. Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα στη Διοίκηση Επιχειρήσεων της ΕΕΔΕ.

Εργάζεται στην Alpha Bank από το 1989 και ως Διευθύντρια Λογιστικών Θεμάτων από το 2010. Διετέλεσε αντιπρόεδρος της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.) από 12.6.2012 έως 17.6.2014.

Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου

Η Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου γεννήθηκε στην Αθήνα και είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος MS in Accounting and Finance από το LSE, και διαθέτει πάνω από 25



έτη εμπειρίας σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς, αρχικά παρέχοντας ελεγκτικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες και στη συνέχεια ως διευθυντικό στέλεχος. Ξεκίνησε την καριέρα της στο Λονδίνο στον ελεγκτικό τομέα με εξειδίκευση σε μεγάλα χρηματοοικονομικά ιδρύματα. Στο συμβουλευτικό τομέα έχει εκτελέσει μεγάλης κλίμακας πολύπλοκα έργα σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς με κύριο αντικείμενο τη βελτίωση της οργάνωσης και των διαδικασιών, τη διαχείριση αλλαγής και τη μέτρηση της απόδοσης. Τα τελευταία 15 χρόνια εργάζεται στο τραπεζικό κλάδο, κατέχοντας διευθυντικές θέσεις σε διάφορες μονάδες στον χώρο των οικονομικών υπηρεσιών. Εξειδικεύεται στις λειτουργίες του επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμματισμού, διαχείρισης αποδοτικότητας, ελέγχου κόστους και διοικητικής πληροφόρησης.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Βασίλειος Ι. Λουμιώτης

Ο Βασίλειος Λουμιώτης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (M.B.A.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979). Ασκούσε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980 ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992 και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το έτος 2021. Από το 1993, με το βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.» στην οποία ήταν και μέτοχος. Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στο βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε, ως τακτικός ελεγκτής, από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών τους καταστάσεων. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Επίσης, διετέλεσε μέλος του Τεχνικού Γραφείου της «ΣΟΛ Α.Ε.» από το έτος 2006 μέχρι τον Μάρτιο του έτους 2009. Αναφορικά με τη διδακτική του εμπειρία είναι Εισηγητής στο Ινστιτούτο Εκπαίδευσης του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Ι.Ε.Σ.Ο.Ε.Λ.) από το έτος 1997 μέχρι το έτος 2021, εισηγητής στο Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα «Master στην Εφαρμοσμένη Ελεγκτική Λογιστική», από το έτος 2006 μέχρι σήμερα, και είναι εισηγητής στο Πανεπιστήμιο Μακεδονίας στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα «Master στην Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική» από το έτος 2011 μέχρι σήμερα. Επιπλέον των προαναφερθέντων, είναι εισηγητής στη «ΣΟΛ Α.Ε.» στα γνωστικά αντικείμενα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Κατά τη χρήση 2025 και μέχρι και τη δημοσίευση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για το έτος 2025 ο κ. Λουμιώτης είναι Διαχειριστής της «ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ - ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.».

Αγγελική Δ. Σαμαρά

Η Αγγελική Σαμαρά γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη και είναι Επίκουρη Καθηγήτρια Λογιστικής στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής της Σχολής Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Μακεδονίας. Έλαβε το πτυχίο της στα Οικονομικά από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, ολοκλήρωσε το μεταπτυχιακό της στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με ακαδημαϊκή κατεύθυνση στην Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι κάτοχος διδακτορικού διπλώματος στη Λογιστική από το Πανεπιστήμιο του Surrey, Ηνωμένο Βασίλειο. Επίσης, είναι κάτοχος επαγγελματικού τίτλου επαγγελματικής κατάρτισης από το Ινστιτούτο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Ελλάδος (ΙΕΣΟΕΛ). Κατά τη χρήση 2025 και μέχρι και τη δημοσίευση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για το έτος 2025, η κ. Σαμαρά είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των «AlphaLife Ανώνυμος Ασφαλιστική Εταιρία Ζωής Α.Ε.», «ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΣΑΡΑΝΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ, ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ, ΟΙΚΙΑΚΩΝ



ΚΑΙ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ», «DOTSOFT ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΛΥΣΕΙΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και ανεξάρτητη μη εκτελεστική Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.».

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Κωνσταντίνα - Ρωσάνα Ν. Παναγιώτου

Η Κωνσταντίνα - Ρωσάνα Παναγιώτου είναι απόφοιτη της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκίδας. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο Εργατικό Δίκαιο της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία από το 2013, ενώ από τον Ιούλιο του 2019 εργάζεται ως νομική σύμβουλος στην Εταιρεία.

Βιογραφικά σημειώματα ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για το έτος 2025

Δημήτριος Άγγλος

Ο Δημήτριος Άγγλος γεννήθηκε το 1978 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1998 από το University College London με πτυχίο στα οικονομικά. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών Msc Finance από το SDA Bocconi. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 2002 στην Οργανωτική Επιτροπή για τους Ολυμπιακούς Αγώνες «Αθήνα 2004» στο τμήμα Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια εργάστηκε επί 13 έτη στην Τράπεζα Πειραιώς και στην Eurobank στις Διευθύνσεις Corporate Banking και Real Estate Finance, προτού ξεκινήσει να εργάζεται στην Dolphin Capital Partners AE το 2017 ως Business Development Director. Τον Νοέμβριο του 2022 εντάχθηκε στην Εταιρεία με το ρόλο του Business Development Director. Κατέχει τη θέση του Διευθυντή της Επιχειρησιακής Περιοχής Στρατηγικής και Επιχειρηματικής Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Παναγιώτα Ανδρέου

Η Παναγιώτα Ανδρέου κατέχει τη θέση της Διευθύντριας της Επιχειρησιακής Περιοχής Επενδύσεων και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της Εταιρείας. Κατέχει 18-ετή επαγγελματική εμπειρία με εξειδίκευση στο Real Estate και διαθέτει σημαντική εμπειρία στην αξιοποίηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στις συμβουλευτικές υπηρεσίες. Το 2018 εντάχθηκε στο δυναμικό του Ομίλου Alpha Bank ως επικεφαλής της Διεύθυνσης Αξιολογήσεων Επενδύσεων της AREMI AE και συμμετείχε στην ομάδα στελεχών που ανέλαβε το στρατηγικό σχεδιασμό ανάκτησης, αξιοποίησης και διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Alpha Bank. Από το 2007, διετέλεσε ανώτερο στέλεχος του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, όπου και ανέλαβε τον στρατηγικό σχεδιασμό αξιοποίησης και διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων. Το 2014 εντάχθηκε στο δυναμικό του τμήματος Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με βασικές αρμοδιότητες την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε αναδιαρθρώσεις μεγάλων προβληματικών δανείων στον κλάδο του real estate, ενώ έχει συμβάλει επιτυχώς σε επενδύσεις και από-επενδύσεις σε εταιρίες/συμμετοχές του Ομίλου. Στο πλαίσιο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων προς το ΤΑΙΠΕΔ, συμμετείχε ενεργά σε πλήθος έργων αποκρατικοποιήσεων. Το 2016 ανέλαβε επικεφαλής της Διεύθυνσης Στρατηγικής Ανάπτυξης Εργασιών της Trastor AEEAP με κύριες αρμοδιότητες την εξεύρεση νέων επενδύσεων και ανάπτυξη στρατηγικών συνεργασιών όσο και στο συντονισμό διαδικασιών υλοποίησης νέων επενδύσεων και εκτιμήσεων του χαρτοφυλακίου της εταιρίας. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε ως Surveyor, Valuation & Consulting στην DTZ Hellas και στην International Life. Είναι απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου με πτυχιακό τίτλο Εφαρμοσμένων Μαθηματικών και Φυσικών Επιστημών και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών στις Στατιστικές Μεθόδους στην Κτηματαγορά (Statistical Methods in Real Estate). Επίσης, είναι μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών Ηνωμένου Βασιλείου (MRICS) και



Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Ευγένιος Παπαδάτος

Ο Ευγένιος Παπαδάτος είναι ο Διευθυντής της Επιχειρησιακής Περιοχής των Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας. Διαθέτει άνω των 25ετών επαγγελματική εμπειρία στο χρηματοοικονομικό κλάδο με εξειδίκευση σε θέματα χρηματοοικονομικής διοίκησης, φορολογίας, αναδιάρθρωσης πληροφοριακών συστημάτων και εταιρικής διακυβέρνησης. Κατά τη διάρκεια της επαγγελματικής του παρουσίας έχει εργαστεί σε Διευθυντικές θέσεις ευθύνης στη Colgate Palmolive ως υπεύθυνος για το Budget and Reporting της ΝΑ Ευρώπης και ως Οικονομικός Δ/ντης Ελλάδος, Διευθυντής Χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην εταιρεία ΑΒ Βασιλόπουλος του ομίλου AholdDelhaize, Διευθυντής Ανάπτυξης και χρηματοοικονομικών μελετών στην εταιρεία NetMed S.A (NOVA). Είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση και Οργάνωση Επιχειρήσεων και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος MBA από το East Texas A&M University και κάτοχος επαγγελματικού διπλώματος εξειδίκευσης από το Cornell University.

Πέτρος Πέτρου

Ο Πέτρος Πέτρου είναι ο Διευθυντής της Επιχειρησιακής Περιοχής Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρείας από τον Οκτώβριο του έτους 2025. Πριν ενταχθεί στο ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας, κατείχε τη θέση του Investment Manager – Head of Investments and Asset Management στην NCH Capital Inc., εταιρείας διαχείρισης ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (private equity) που εποπτεύεται από την SEC, στην οποία εντάχθηκε τον Ιούνιο του 2015. Στην NCH Capital ήταν υπεύθυνος για την ανεύρεση, διάρθρωση, υλοποίηση και διαχείριση επενδύσεων. Έχει ηγηθεί και διαχειριστεί το σύνολο των φάσεων του επενδυτικού κύκλου σε real assets συνολικής αξίας άνω των 600 εκατ. ευρώ στην περιοχή της Ελλάδας, της Κύπρου και των Δυτικών Βαλκανίων. Πριν από τον ρόλο αυτό, κατείχε διάφορες θέσεις στους τομείς του Real Estate και των Χρηματοοικονομικών στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Κύπρο. Ο κ. Πέτρου είναι κάτοχος πτυχίου (BSc) στα Χρηματοοικονομικά και μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (MSc) στο Real Estate Economics and Finance από το London School of Economics and Political Science.

Παρασκευή (Βίβιαν) Σαρτζετάκη

Η Παρασκευή (Βίβιαν) Σαρτζετάκη κατέχει τη θέση της Νομικού Συμβούλου και Διευθύντριας της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία στη Lamda Development του ομίλου Λάτση. Στη συνέχεια, απασχολήθηκε στην ΑΓΕΤ Ηρακλής του ομίλου Lafarge, όπου διαχειρίστηκε ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης και δικαίου ανταγωνισμού της ΕΕ, ενώ ανέλαβε και καθήκοντα διοίκησης ανθρωπίνων πόρων και εργασιακών σχέσεων. Παρείχε τις υπηρεσίες της ως Νομικός Σύμβουλος στην Aquis Hotels and Resorts, ενώ για περισσότερα από 10 χρόνια διετέλεσε Legal & HR Manager και εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της AGC Equity Partners, όπου είχε ενεργό ρόλο στην υλοποίηση της εμβληματικής επένδυσης στον Αστέρα Βουλιαγμένης και στη στρατηγική ανάπτυξη της Blue Iris στη Μύκονο. Η Βίβιαν Σαρτζετάκη είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει μεταπτυχιακές σπουδές στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Τόσο τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας όσο και τα ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη δεν κατέχουν μετοχές αυτής.

Αρμοδιότητες ΔΣ

Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και ο τρόπος λειτουργίας του αναφέρονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας του, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

Κανονισμός Λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου Alpha Real Estate Services

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για τη διαχείριση των εργασιών της Εταιρείας και την εκπροσώπησή της έναντι τρίτων. Επιπλέον, έχει την τελική και συνολική ευθύνη για την Εταιρεία και καθορίζει και επιβλέπει την εφαρμογή των κατάλληλων μηχανισμών διακυβέρνησης εντός της Εταιρείας που διασφαλίζουν την αποτελεσματική και συνετή διοίκησή της και λογοδοτεί αναφορικά με την εν λόγω εφαρμογή. Μεταξύ άλλων, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Έχει τη συνολική ευθύνη για την Εταιρεία, εγκρίνει και επιβλέπει την υλοποίηση των στρατηγικών στόχων, της στρατηγικής διαχείρισης κινδύνων και της εσωτερικής διακυβέρνησης της Εταιρείας,
- Διασφαλίζει την ακεραιότητα των συστημάτων υποβολής λογιστικών στοιχείων και χρηματοοικονομικών αναφορών, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών και των λειτουργικών ελέγχων και της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία και με τα συναφή πρότυπα,
- Επιβλέπει τη διαδικασία γνωστοποιήσεων και επικοινωνίας,
- Είναι αρμόδιο για την αποτελεσματική επίβλεψη της ανώτερης Διοίκησης,
- Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, εντός του έτους 2025 συνεδρίασε δέκα έξι (16) φορές, ήτοι τη 10.01.2025, την 03.02.2025, την 25.02.2025, τη 12.03.2025, την 04.04.2025, την 28.04.2025, τη 14.05.2025, την 27.05.2025, τη 10.06.2025, τη 16.07.2025, την 02.09.2025, την 25.09.2025, την 20.10.2025, την 20.11.2025, τη 10.12.2025 και την 22.12.2025. Στις συνεδριάσεις, παρίσταντο κατ' αρχήν όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, πλην μίας (1) συνεδρίασης όπου ένα εκ των μελών, ήτοι η κ. Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου δεν συμμετείχε λόγω προσωπικού κωλύματος.

Ποσοστό συμμετοχής Μελών σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2025	
Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	100% (16/16)
Ιωάννης Χ. Γκάνος	100% (16/16)
Μαριάννα Δ. Αντωνίου	100% (16/16)
Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	93,75% (15/16)
Βασίλειος Ι. Λουμιώτης	100% (16/16)
Αγγελική Δ. Σαμαρά	100% (16/16)

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εντός του 2025, είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα.

Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Ενέκρινε τον Ετήσιο Προϋπολογισμό έτους 2025 της Εταιρείας.
- Ενέκρινε τις Ετήσιες και ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις και γνωστοποιήσεις έτους 2024.
- Ενέκρινε την Ετήσια Έκθεσή του, τα πεπραγμένα χρήσης 2024, ως και τις λοιπές εκθέσεις.
- Ενέκρινε την Ετήσια Δήλωση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης έτους 2024.
- Ενέκρινε τις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 30.06.2025 (α' εξάμηνο 2025) σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.
- Ενέκρινε τις ετήσιες εκθέσεις δραστηριοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του για το έτος 2024.
- Ενέκρινε τις πωλήσεις ακινήτων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και/ή σε τρίτους στο πλαίσιο της συναλλαγής Skyline και σύμφωνα με τους όρους αυτής.



- Ενημερώθηκε για τις Εκθέσεις Δραστηριοτήτων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, ως είχαν προηγουμένως εγκριθεί από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενημερώθηκε και ενέκρινε την υιοθέτηση Πολιτικής παροχών σε είδος και των σχετικών αναπροσαρμογών σε μισθοδοτικό κόστος για το έτος 2025 στα πλαίσια του Ομίλου.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Ελέγχου, ενέκρινε τον ορισμό της νέας Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε προσωρινή αντικατάσταση της προηγούμενης, λόγω απουσίας της τελευταίας με άδεια μητρότητας και σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ενέκρινε το σύνολο των αποδοχών της.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενέκρινε τον ορισμό της νέας υπευθύνου της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Ελέγχου, ενέκρινε τον κανονισμό λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας.
- Ενέκρινε τον ορισμό νέου μέλους της Επιτροπής Ειδικών Εκκαθαρίσεων της Εταιρείας σε αντικατάσταση του εκλιπόντος Σπηλιόπουλου.
- Ενέκρινε επικαιροποιήσεις στο Καταστατικό και τη Μεθοδολογία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενέκρινε τον επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Ελέγχου ενέκρινε επικαιροποιημένες Πολιτικές στα πλαίσια του Ομίλου και ειδικότερα α) Πολιτική για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, β) Πολιτική Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, γ) Πολιτική Προμηθειών, δ) Πολιτική κατά της διαφθοράς και της πρόληψης της δωροδοκίας, ε) Πολιτική αποφυγής σύγκρουσης συμφερόντων και στ) Πολιτική πρόληψης κατάχρησης αγοράς.
- Αξιολόγησε την αποτελεσματικότητά του (ατομική και συλλογική), καθώς και των Επιτροπών του. Η αξιολόγηση διενεργήθηκε με πρωτοβουλία του Προέδρου βάσει της σχετικής ισχύουσας πολιτικής και μέσω έντυπων ερωτηματολογίων (σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο), ενώ ακολούθησε σχετική εισήγηση του Προέδρου προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας άνευ ουσιωδών ευρημάτων.
- Ενέκρινε την Ημερήσια Διάταξη της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας (που έλαβε χώρα την 19.06.2025), καθώς και όλα τα συναφή ζητήματα.
- Ενέκρινε τη συμμετοχή της Εταιρείας σε δημόσιους ανοιχτούς διαγωνισμούς.
- Ενέκρινε τους επικαιροποιημένους Κανονισμούς Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σε συνάρτηση με τον Όμιλο.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενέκρινε την επικαιροποιημένη και τροποποιημένη Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενέκρινε την επικαιροποιημένη και τροποποιημένη Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερων Στελεχών, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του Ν. 4548/2018.
- Ενέκρινε την έκθεση της ελεγκτικής εταιρείας «RSM GREECE A.E.» αναφορικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Ενέκρινε και υιοθέτησε την Πολιτική του Ομίλου σχετικά με το πλάνο διαδοχής των ανώτερων στελεχών και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις.
- Ενέκρινε την υπογραφή συμβάσεων με δύο (2) ειδικούς διαπραγματευτές αναφορικά με τη διασπορά των μετοχών της Εταιρείας.



Η Εταιρεία συμμορφώνεται με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και ιδίως με τις διατάξεις που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες. Περαιτέρω, οι πολιτικές της Εταιρείας είναι σύμφωνες με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, τις βέλτιστες πρακτικές καθώς και με τις πολιτικές του Ομίλου.

Οι Σημαντικές εκθέσεις, πολιτικές και έγγραφα που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ενδεικτικά και όχι περιοριστικά τα ακόλουθα:

- Επικαιροποιημένη Πολιτική για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική κατά της διαφθοράς και της πρόληψης της δωροδοκίας, στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική αποφυγής σύγκρουσης συμφερόντων, στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική πρόληψης κατάχρησης αγοράς, στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένος Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας.
- Επικαιροποιημένος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
- Επικαιροποιημένος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερων Στελεχών, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του Ν. 4548/2018.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική Προμηθειών στα πλαίσια του Ομίλου.
- Κανονισμός λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας.
- Ετήσιες εκθέσεις δραστηριοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του για το έτος 2024.
- Πολιτική του Ομίλου σχετικά με το πλάνο διαδοχής των ανώτερων στελεχών και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις.
- Έκθεση της ελεγκτικής εταιρείας «RSM GREECE A.E.» αναφορικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Πολιτική παροχών σε είδος και των σχετικών αναπροσαρμογών σε μισθοδοτικό κόστος για το έτος 2025 στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική κατά της διαφθοράς και της πρόληψης της δωροδοκίας στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική αποφυγής σύγκρουσης συμφερόντων στα πλαίσια του Ομίλου.
- Επικαιροποιημένη Πολιτική πρόληψης κατάχρησης αγοράς στα πλαίσια του Ομίλου.

Ετήσια Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί σε ετήσια βάση την αποτελεσματικότητα του ιδίου και των Επιτροπών του. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων δύναται να παρέχει κατευθυντήριες γραμμές αναφορικά με τη διαδικασία αξιολόγησης. Επίσης, πραγματοποιείται ετησίως αξιολόγηση της συλλογικής καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά την επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων, τα εχέγγυα ήθους και φήμης, τη σύγκρουση συμφερόντων, την ανεξαρτησία κρίσης, την διάθεση επαρκούς χρόνου, κριτήρια τα οποία έχουν εφαρμογή στο σύνολο των Μελών του



Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους, ως Εκτελεστικά, Μη Εκτελεστικά ή Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη. Συνολικά η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, κρίθηκε επαρκής και αναγνωρίστηκε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του λειτούργησαν αποτελεσματικά και επαρκώς κατά το 2025 ως προς όλα τα καθήκοντά τους. Τέλος και κατά τα προβλεπόμενα στο Νόμο και τις κανονιστικές διατάξεις, τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη υπέβαλαν στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την προβλεπόμενη κατά το άρθρο 9 παρ. 5 του Ν. 4706/2020 έκθεσή τους.

Αποδοχές Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αποδοχές του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, κατόπιν εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από πρόταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση με ημερομηνία 19.06.2025 ενέκρινε την αμοιβή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών, υπό την ιδιότητά τους αυτή, για τη διαχειριστική χρήση 2024, ποσού μικτών αμοιβών συνολικού ύψους Ευρώ 374.898, καθώς και την προκαταβολή αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την ιδιότητά τους αυτή, για τη διαχειριστική χρήση 2025 έως ποσού μικτών αμοιβών συνολικού ύψους έως Ευρώ 420.000.

Για περισσότερες πληροφορίες, ανατρέξτε στην Έκθεση Αποδοχών, η οποία είναι και θα παραμείνει διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας για περίοδο δέκα ετών, όπως ο Νόμος ορίζει, μέσω του συνδέσμου [ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΕΤΟΥΣ 2024 ARES](#)

Εξέταση πλήρωσης προϋποθέσεων ανεξαρτησίας Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο, με την υποστήριξη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και ειδικότερα κατά τις από 29.04.2026 συνεδριάσεις τους, προέβησαν σε εξέταση και αξιολόγηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση έτους 2025. Ειδικότερα, στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συμμετέχουν δύο (2) Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη και συγκεκριμένα η κ. Αγγελική Δ. Σαμαρά και ο κ. Βασίλειος Ι. Λουμιώτης. Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την ίδια την Εταιρεία (στο πλαίσιο της εσωτερικής διαδικασίας) και από τις δηλώσεις που η Εταιρεία έλαβε από τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη αναφορικά με τη συνέχιση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας τους, καθώς και από την αξιολόγηση των σχετικών πληροφοριών και στοιχείων δεν προέκυψε ότι υπάρχει κάποια διαφοροποίηση και συνεπώς δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 για την αντικατάσταση τινός. Στο πλαίσιο του ανωτέρω ετήσιου ελέγχου διαπιστώθηκε ότι, όλα τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σύμφωνα με το άρθρο 9 Ν. 4706/2020.

Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη-Κριτήρια Ανεξαρτησίας

Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Ένα μη Εκτελεστικό Μέλος χαρακτηρίζεται ως ανεξάρτητο, εφόσον



πληρούνται τόσο κατά την εκλογή του όσο και κατά τη διάρκεια της θητείας του τα κριτήρια που προβλέπονται στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ειδικότερα στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020.

8. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Στα πλαίσια της εφαρμογής του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης (άρθρα 10 και 12 του Ν. 4706/2020), το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 18.05.2021 συνεδρίασή του αποφάσισε τη σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή λειτουργεί ως επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι τριμελής και απαρτίζεται από μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκ των οποίων, δύο (2) είναι Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος. Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 14.07.2023. Η θητεία τους είναι τριετής, συμπίπτει με τη θητεία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Την 31.12.2025, και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τα εξής:

- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, (Πρόεδρος)
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων έχει, μεταξύ άλλων γενικά, τις εξής αρμοδιότητες:

- Επισκοπεί και δύναται να διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 110 του Ν.4548/2018,
- Διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο της Πολιτικής Αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018 και σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- Εξετάζει τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από την υποβολή της Έκθεσης στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018,
- Επισκοπεί το πλαίσιο μεταβλητών αποδοχών,
- Στοιχειοθετεί σαφή και διαφανή διαδικασία για τον καθορισμό των αποδοχών εντός της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη και τα ισχύοντα στον Όμιλο,
- Εντοπίζει και προτείνει προς το Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου), βάσει διαδικασίας η οποία προβλέπεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της και επί τη βάση των κριτηρίων που καθορίζονται στην Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις της Εταιρείας,
- Παρακολουθεί σε συνεχή βάση την πλήρωση των κριτηρίων καταλληλότητας, ανεξαρτησίας και επαγγελματικών διασυνδέσεων των υφιστάμενων μελών του Δ.Σ. και υποβάλλει σχετικές προτάσεις στο Δ.Σ.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρμοδιότητες και τον τρόπο λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιλαμβάνονται στο Κανονισμό της, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ARES](#)

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων εντός του έτους 2025 συνεδρίασε πέντε (5) φορές, ήτοι την 28.04.2025, την 27.05.2025, τη 02.09.2025, την 25.09.2025 και την 20.11.2025. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων παρευρέθηκαν στις συνεδριάσεις αυτής.

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας κατά το έτος 2025 είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα. Ειδικότερα η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων:

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση της έκθεσης αποδοχών για το έτος 2024.
- Επισκόπησε την αναθεωρημένη Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και λοιπών στελεχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και εισηγήθηκε την έγκρισή της από το Διοικητικό Συμβούλιο και την μετέπειτα έγκρισή της από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Επισκόπησε την αναθεωρημένη Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 και εισηγήθηκε την έγκρισή της από το Διοικητικό Συμβούλιο και την μετέπειτα έγκρισή της από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Εισηγήθηκε (λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική πολιτική του Ομίλου) και ενόψει της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας (κατά την 19.06.2025) το προτεινόμενο όριο για τον προσδιορισμό των συνολικών αμοιβών και παροχών κάθε μορφής του Διευθύνοντος Συμβούλου και των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2025.
- Εισηγήθηκε την καταβολή επιβράβευσης προς τα στελέχη και το λοιπό προσωπικό της Εταιρείας για το έτος 2024.
- Εισηγήθηκε την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της πολιτικής παροχών για το προσωπικό της Εταιρείας για το έτος 2025.
- Επισκόπησε τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για τη χρήση 2024.
- Επισκόπησε το βιογραφικό σημείωμα της υποψήφιας για τη θέση της υπευθύνου της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας σε συμμόρφωση με τα κριτήρια καταλληλότητας της Πολιτικής Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις της Εταιρείας και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο τον ορισμό της.
- Επισκόπησε τις συνολικές αποδοχές της Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε ότι η σύνθεση, η δομή και η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πληρούν τις σχετικές νομοθετικές, κανονιστικές και εποπτικές απαιτήσεις και ότι υπάρχει ο κατάλληλος συνδυασμός γνώσεων, δεξιοτήτων και εμπειρίας, τόσο στο επίπεδο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και των Επιτροπών αυτού.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε ότι εφαρμόζονται τα πρότυπα που σχετίζονται με το περιβάλλον, την κοινωνία και τη διακυβέρνηση, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο και τα ισχύοντα στον όμιλο.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε τα κριτήρια ανεξαρτησίας των δύο ανεξαρτήτων μελών της, ήτοι του κ. Βασιλείου Λουμιάτη και της κ. Αγγελικής Σαμαρά, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020.
- Επικαιροποίησε τον Κανονισμό Λειτουργίας της προσαρμόζοντάς τον στα δεδομένα του Ομίλου και εισηγήθηκε την έγκρισή του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.



- Επισκόπησε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση του επικαιροποιημένου Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
- Επισκόπησε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση και υιοθέτηση της Πολιτικής του Ομίλου αναφορικά με το πλάνο διαδοχής των ανώτερων στελεχών και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις.

Επιτροπή Ελέγχου

Η σύνθεση και η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκαν τη 14.07.2023 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου με τριετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής και απαρτίζεται από τρία (3) μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι Ανεξάρτητα. Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου τοποθετούνται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται από τα μέλη και είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογείται κατ' έτος από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και εποπτεύει τις εργασίες των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και αναφέρει σε κάθε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τα θέματα που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση. Ειδικότερα, παρακολουθεί τυχόν ευρήματα, τις διορθωτικές ενέργειες επί αυτών και ενημερώνει αντίστοιχα το Διοικητικό Συμβούλιο. Ενημερώνει, επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο για τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τις συνεδριάσεις της με τους εξωτερικούς ελεγκτές.

Η Επιτροπή Ελέγχου επικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο στην επίτευξη των ακόλουθων στόχων:

- Στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επιβλέποντας την έγκαιρη κατάρτιση πλήρων, αξιόπιστων και ακριβών οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες αντικατοπτρίζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,
- Στη διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και των εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας,
- Στη διασφάλιση και την επίβλεψη της ανάπτυξης και της εφαρμογής ενός επαρκούς και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της,
- Στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης με το θεσμικό, κανονιστικό και νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας και των θυγατρικών της, καθώς και με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κώδικες δεοντολογίας,
- Στην εποπτεία της αποτελεσματικότητας και της απόδοσης των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας,
- Στην παρακολούθηση και εποπτεία των εργασιών των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, αναφέροντας σε κάθε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου των θεμάτων που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρμοδιότητές της και τον τρόπο λειτουργίας της περιλαμβάνονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου ARES](#)



Την 31.12.2025 και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι τα εξής:

- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Πρόεδρος)
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά τη διάρκεια του έτους 2025, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε εννέα (9) φορές. Συγκεκριμένα, την 25.02.2025, την 26.03.2025, την 28.04.2025, την 27.05.2025, την 29.07.2025, την 25.09.2025, τη 17.10.2025, την 20.11.2025 και την 22.12.2025. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου συμμετείχαν σε όλες τις συνεδριάσεις της. Δεν υπήρξαν διαφωνίες σε σημαντικά θέματα.

Όλα τα σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2025, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Κανονισμού Λειτουργίας της σημειώνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ως κάτωθι:

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση: Διασφάλιση της ακεραιότητας των χρηματοοικονομικών αναφορών.

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και συζήτησε με τον Διευθυντή της Επιχειρησιακής Περιοχής των Οικονομικών Υπηρεσιών τα ακόλουθα:

- Τις Οικονομικές Καταστάσεις για την εταιρική χρήση 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) της Εταιρείας και του ομίλου της,
- Τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του ομίλου της κατά την 30.06.2025,
- Σημαντικά λογιστικά θέματα αναφορικά με τα ακόλουθα :
 - διαδικασία αναγνώρισης εσόδου,
 - εναύσματα και διαχείριση γεγονότων που επιφέρουν ή δύναται να επιφέρουν την απομείωση στοιχείων Ενεργητικού,
 - ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας μέσω της αναβάθμισης του λογιστικού συστήματος,
 - την έναρξη του έργου αναφορικά με την αυτοματοποίηση των διαδικασιών ελέγχου και παραγωγής αναφορών.

Εξωτερικός Έλεγχος: Διασφάλιση της ανεξάρτητης αντικειμενικής και αποτελεσματικής διενέργειας εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τα ακόλουθα:

- Τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του ομίλου της για την χρήση 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), και ελαβε και αξιολόγησε την έκθεση ελέγχου που εκδόθηκε επί των οικονομικών καταστάσεων της οικονομικής χρήσης 2024,
- Την επισκόπηση των ενδιαμέσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του ομίλου της για το α' εξάμηνο έτους 2025. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε τα ευρήματα των Ορκωτών Ελεγκτών με τους οποίους συνεδριάζει τακτικά και υποβάλλει τις εκθέσεις τους στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Επίσης η Επιτροπή:

- Ενημερώθηκε από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για το πλάνο ελέγχου και τις ελεγκτικές διαδικασίες αναφορικά με την οικονομική χρήση 2025,



- Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου έλαβε και αξιολόγησε την συμπληρωματική έκθεση ελέγχου του άρθρου 11 του Κανονισμού 537/2014 των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την οικονομική χρήση 2025,

Αναφορικά με τις αμοιβές (ελεγκτικές και μη ελεγκτικές):

- Εισηγήθηκε στο ΔΣ την επιλογή της Εταιρείας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Deloitte) για τον έλεγχο της εταιρικής χρήσης 2025, την επισκόπηση των ενδιάμεσων ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (30.06.2026), καθώς και για το φορολογικό πιστοποιητικό του ίδιου έτους.
- Αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την έκδοση ελεγκτικής γνώμης σχετικά με το εάν οι οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις συμμορφώνονται με τις σχετικές κανονιστικές διατάξεις του Κανονισμού ESEF αναφορικά με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (iXBRL) για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 και ενέκρινε την αμοιβή της,
- Έλαβε και αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναφορικά με τον έλεγχο των Αποδοχών σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 για την οικονομική χρήση 2025 και ενέκρινε την αμοιβή τους,

Εσωτερικός Έλεγχος: Διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός επαρκούς και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για τα ακόλουθα:

- Την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2024,
- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2024 και Α', Β' και Γ' 2025,
- Το πλάνο ελέγχων για το έτος 2026, καθώς και το επικαιροποιημένο πλάνο ελέγχων για το έτος 2025,
- Τις επικαιροποιήσεις στο Καταστατικό και τη Μεθοδολογία της Μονάδας,
- Τα ευρήματα αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- Την πρόοδο των διορθωτικών ενεργειών για τις σημαντικές συστάσεις των Εσωτερικών και Εξωτερικών Ελεγκτών.

Επιπρόσθετα, η Επιτροπή ενημερώθηκε και ενημέρωσε ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο για την προσωρινή αποχώρηση από την Εταιρεία της Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, κας Μαρίας Κωστάκη λόγω άδειας μητρότητας και εισηγήθηκε την πρόσληψη για λόγους προσωρινής αντικατάστασης της κας Ευφροσύνης Μελέτη, η οποία ανέλαβε τη θέση της Επικεφαλής της Μονάδας από την 25.02.2025.

Τέλος, η Επιτροπή Ελέγχου υπέβαλε την ετήσια αναφορά της περί των δραστηριοτήτων της στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Κανονιστική Συμμόρφωση: Διασφάλιση και επίβλεψη της συμμόρφωσης με το κανονιστικό και νομικό πλαίσιο.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα ακόλουθα:

- Τη στοχοθεσία για το έτος 2025, ενώ παρουσιάστηκε η Ετήσια έκθεση 2024,
- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2024 και Α', Β', Γ' 2025, ως και των θεμάτων που ευρίσκονται σε εξέλιξη,
- Την επικαιροποιημένη Πολιτική για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (AML) στα πλαίσια του Ομίλου,
- Την επικαιροποιημένη Πολιτική κατά της διαφθοράς και της πρόληψης της δωροδοκίας, στα πλαίσια του Ομίλου.
- Την επικαιροποιημένη Πολιτική αποφυγής σύγκρουσης συμφερόντων, στα πλαίσια του Ομίλου.



• Την επικαιροποιημένη Πολιτική πρόληψης κατάχρησης αγοράς, στα πλαίσια του Ομίλου. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή ενημερώθηκε από την υπεύθυνη της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας σχετικά με την έναρξη διαδικασιών εκ μέρους του Ομίλου για την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για τα έτη 2023, 2024 και 2025 από ανεξάρτητο αξιολογητή.

Λειτουργικός Κίνδυνος: Εξασφάλιση και παρακολούθηση των ελέγχων σχετικά με τον Λειτουργικό Κίνδυνο της Εταιρείας

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από την υπεύθυνη Λειτουργικού Κινδύνου της Εταιρείας για την Απολογιστική Έκθεση Λειτουργικού Κινδύνου της Εταιρείας για την περίοδο Η1 2025.

Επιπρόσθετα, η Επιτροπή επισκόπησε και ενέκρινε τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας.

Βιώσιμη Ανάπτυξη: Περιγραφή των πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία

Η Επιτροπή Ελέγχου, στο πλαίσιο της έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων ενημερώθηκε από τον Διευθυντή των Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας αναφορικά με τις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος. Πιο συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε πως σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους και των υπηρεσιών που παρέχουν, η Εταιρεία και ο Όμιλος εξασφαλίζουν ότι οι περιβαλλοντολογικές μελέτες που διενεργούν, καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπειριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας, ταυτόχρονα ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή (climate risk) και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους.

Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε θετικά το έργο και την απόδοση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης ως και του Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε και ενέκρινε τον επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας της σε πλήρη συμμόρφωση με τις οδηγίες του Ομίλου.

Εντός του 2025 η Επιτροπή Ελέγχου τέλος ενημερώθηκε σχετικά με την έκθεση ανεξάρτητου αξιολογητή και ειδικότερα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «RSM Greece A.E.» αναφορικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με περίοδο αναφοράς την 31.12.2024.

Καταλήγοντας επισημαίνεται πως η συνεργασία μεταξύ των μελών της Επιτροπής Ελέγχου και της Διοίκησης της Εταιρείας ήταν ικανοποιητική. Δεν βρίσκεται σε εκκρεμότητα κάποιο θέμα σχετικά με τις εργασίες της Επιτροπής Ελέγχου.

9. Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις

Η Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 27.05.2025 συνεδρίασή του, κατόπιν σχετικής -από 27.05.2025- εισηγήσεως της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και τελικώς εγκρίθηκε στην από 19.06.2025 Ετήσια Τακτική Γενική



Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις ισχύουσες διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας που αφορούν στην εταιρική διακυβέρνηση και ειδικότερα στα προβλεπόμενα με το άρθρο 3 του Ν. 4706/2020 και την Εγκύκλιο 60/18.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και με το Καταστατικό της Εταιρείας.

Κατά τη διαμόρφωσή της έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η φύση και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η Πολιτική θα είναι πάντοτε εναρμονισμένη με τον Κώδικα, είναι επαρκώς τεκμηριωμένη, διέπεται από την αρχή της διαφάνειας και της αναλογικότητας και είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[Πολιτική Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων μελών ΔΣ και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις ARES](#)

Τα κριτήρια καταλληλότητας που θέτει η Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας, διακρίνονται σε ατομικά και συλλογικά. Η ατομική καταλληλότητα σχετίζεται με τις επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους, καλή φήμη, διάθεση επαρκούς χρόνου κ.α. για την εκτέλεση των καθηκόντων ενός προσώπου ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ η συλλογική καταλληλότητα σχετίζεται με τη καταλληλότητα του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Περιλαμβάνει δε αρχές για την επιλογή ή αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, κριτήρια αξιολόγησης της καταλληλότητας αυτών και διατύπωση κριτηρίων πολυμορφίας (diversity) για την επιλογή τους, με επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο, σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μελών του, επιτυγχάνοντας έτσι ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό τη λήψη ορθότερων αποφάσεων.

Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους, λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση τόσο της ατομικής, όσο και της συλλογικής καταλληλότητας. Η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε συνεργασία με την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθώς και τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα της Πολιτικής και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της ανά τακτά χρονικά διαστήματα ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Η Εταιρεία τροποποιεί την Πολιτική και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της, όπου ενδείκνυται, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τις συστάσεις των αρμόδιων επιτροπών της Εταιρείας, της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τυχόν άλλων εξωτερικών φορέων.

Τροποποιήσεις της Πολιτικής εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και, εφόσον είναι ουσιώδεις, δηλαδή εισάγουν παρεκκλίσεις ή μεταβάλλουν σημαντικά το περιεχόμενο ιδίως ως προς τις εφαρμοζόμενες γενικές αρχές και κριτήρια, υποβάλλονται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.

10. Διαφορετικότητα

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο, ήτοι μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας Μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών, με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων.



Η εν λόγω πολιτική περιλαμβάνει τα βασικά κριτήρια πολυμορφίας που εφαρμόζει η Εταιρεία κατά την επιλογή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία αποτελούν ουσιαστικές προτεραιότητες (στόχους πολυμορφίας) της Εταιρείας:

- επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο και συγκεκριμένα τουλάχιστον του υποχρεωτικού εκ της νομοθεσίας ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και
- εξασφάλιση ίσης μεταχείρισης και η παροχή ίσων ευκαιριών για όλα τα δυνητικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, οικογενειακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εφαρμόζοντας την παραπάνω πολιτική και υιοθετώντας την αρχή της πολυμορφίας ως προς το φύλο, τις δεξιότητες, τις ικανότητες, τις γνώσεις την εμπειρία και λοιπών προσόντων που ανταποκρίνονται στους εταιρικούς στόχους, χαρακτηρίζεται από υψηλού βαθμού διαφοροποίηση, χωρίς η τελευταία να είναι αυτοσκοπός δηλαδή ενίσχυση της διαφοροποίησης σε βάρος της λειτουργίας και της καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου ως συνόλου ή σε βάρος της καταλληλότητας των μεμονωμένων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η διαφοροποίηση δίνει τη δυνατότητα να επιτευχθεί η μέγιστη ομαδική απόδοση και αποτελεσματικότητα, να ενισχυθεί η καινοτομία και η δημιουργικότητα και να προωθηθεί η κριτική σκέψη και η ομαδική συνεργασία. Σε αυτό το πλαίσιο το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συμβάλλει στη βελτίωση της λήψης αποφάσεων σχετικά με τις στρατηγικές και την ανάληψη κινδύνων συνυπολογίζοντας περισσότερες απόψεις, γνώμες εμπειρίες, αντιλήψεις και αξίες.

Όλες οι τοποθετήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γίνονται αξιοκρατικά με βάση τις δεξιότητες, την εμπειρία, τις γνώσεις και την ανεξαρτησία που απαιτούνται, προκειμένου το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο να είναι αποτελεσματικό.

Όλοι οι υποψήφιοι για τη θέση του Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται με βάση τα ίδια κριτήρια, ανεξάρτητα από το φύλο, δεδομένου ότι οι επιλέξιμοι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για τη πλήρωση της θέσης. Σε αυτό το πλαίσιο, άνδρες και γυναίκες καθώς και άτομα άνευ προσδιορισμού της έμφυλης ταυτότητάς τους έχουν ίσες ευκαιρίες για να προταθούν προς τοποθέτηση ως Μέλη υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν και όλα τα άλλα προαπαιτούμενα.

Κατά τη διάρκεια του 2025 οι γυναίκες - Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποτελούσαν ποσοστό 50% (μέχρι 03.02.2025, ότε και ανασυγκροτήθηκε το ΔΣ, το ποσοστό ήταν στο 42,85%) επί του συνολικού αριθμού των Μελών του.

Ως προς τα παραπάνω, αναφορά γίνεται στα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που παρατίθενται άνωθι.

11. Προσωπικό

Η παροχή ίσων ευκαιριών απασχόλησης και εξέλιξης για όλους τους εργαζομένους αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο στη διαχείριση του Ανθρώπινου Δυναμικού της Εταιρείας. Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες Εργαζομένων ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του Προσωπικού, δίνοντας έτσι ίσες ευκαιρίες ανέλιξης σε όλους τους εργαζομένους.



Η Εταιρεία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά τις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία κατά τρόπο που να διευκολύνονται η εποικοδομητική συζήτηση και η ανεξάρτητη σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας, για τη χορήγηση αδειών, για τη μη χρήση βίας ή/και σεξουαλική παρενόχληση κ.α.

Τέλος, η Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρεία, σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.

Για την Εταιρεία

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. και των θυγατρικών αυτής (ο «Όμιλος») κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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.

Σημαντικότερα Θέματα Ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
Αναγνώριση εσόδου από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων	
<p>Το σύνολο των εσόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε € 24.836 χιλ. και € 22.387 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: Όμιλος € 20.295 χιλ., Εταιρεία: € 18.145 χιλ.) εκ των οποίων έσοδα € 18.637 χιλ. και € 17.252 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: Όμιλος € 13.674 χιλ., Εταιρεία: € 12.925 χιλ.), προέρχονται από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.</p> <p>Τα έσοδα αναγνωρίζονται βάσει συμβάσεων με πελάτες όταν ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης στο ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα που έχει προσδιοριστεί κατά τη σύναψη της σύμβασης παροχής υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15 “Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες”.</p> <p>Ειδικότερα, τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων απορρέουν από σύνθετες συμβάσεις με πελάτες και από σημαντικό όγκο συναλλαγών, οι οποίες υποστηρίζονται από ένα μη πλήρως αυτοματοποιημένο πληροφοριακό σύστημα. Επιπρόσθετα, η αξιολόγηση των κριτηρίων αναγνώρισης του εσόδου ενδέχεται να απαιτεί την άσκηση σημαντικής κρίσης από τη διοίκηση, ιδίως ως προς το χρόνο και τον τρόπο ικανοποίησης των σχετικών υποχρεώσεων απόδοσης και, κατ’ επέκταση, του χρόνου αναγνώρισης των εσόδων.</p> <p>Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αναγνώριση της εν λόγω κατηγορίας εσόδου θεωρείται σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Η διοίκηση έχει παράσχει περαιτέρω πληροφορίες στις Σημειώσεις 1.17 και 2 των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.</p>	<p>Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων και ακολουθώντας μια προσέγγιση βασισμένη στον κίνδυνο, αξιολογήσαμε τις παραδοχές της διοίκησης σε σχέση με αυτό το σημαντικό θέμα ελέγχου και διενεργήσαμε μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολογήσαμε τη συνέπεια των λογιστικών πολιτικών και της μεθοδολογίας που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με την αναγνώριση εσόδων από συμβάσεις με πελάτες σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15. • Αξιολογήσαμε το σχεδιασμό και την αποτελεσματικότητα των σχετικών δικλίδων εσωτερικού ελέγχου συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν στην αναγνώριση και λογιστική καταχώρηση του εσόδου από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων. • Κατηγοριοποιήσαμε το σύνολο του εσόδου από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των συμβάσεων με πελάτες και σε δειγματοληπτική βάση για κάθε υποκατηγορία εσόδου διενεργήσαμε ουσιαστικές ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων: <ul style="list-style-type: none"> ○ την εξέταση των συμβάσεων που υποστηρίζουν τα στοιχεία του έσοδο προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την ορθή αναγνώριση του ποσού του εσόδου στην κατάλληλη χρήση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15, ○ τον επαναυπολογισμό του εσόδου, σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων, ○ την εξέταση των εκδοθέντων παραστατικών και λοιπών τεκμηρίων, συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων όπου κρίθηκε κατάλληλο, που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές .

Άλλες Πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, που ενσωματώνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, 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 και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 ΔΠΕ, 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων – Συνέχεια

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 και του Ομίλου.
- 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 και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας που εφαρμόστηκαν, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο και το περιβάλλον τους, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 32 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 22 Ιουνίου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί συνολικά για εννέα έτη με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (η Εταιρεία ή/και ο Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο iXBRL (213800R89ZMN72PNB554-2025-12-31-1-el.xbri) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων») (το Υποκείμενο θέμα), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε.) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (ο «Κανονισμός ESEF») και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις σημειώσεις αυτών των οικονομικών καταστάσεων, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες iXBRL (iXBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Ευθύνες της Διοίκησης και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (ΔΠΑΔ 3000), με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική Δεοντολογία και Διαχείριση Ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις

Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ.214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση, συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς Περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο iXBRL (213800R89ZMN72PNB554-2025-12-31-1-el.xbri) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών σημειώσεων επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120

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.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31.12.2025

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2025	31.12.2024	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2025	31.12.2024
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	24.836.237	20.294.758	22.386.758	18.144.691
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		-	371	-	-
Σύνολο εσόδων		24.836.237	20.295.129	22.386.758	18.144.691
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(7.205.934)	(6.988.093)	(6.235.505)	(5.961.092)
Αμοιβές τρίτων	4	(5.798.175)	(3.531.743)	(5.155.144)	(3.075.051)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(2.922.886)	(2.807.639)	(2.790.385)	(2.695.095)
Αποσβέσεις	6	(748.465)	(648.505)	(677.684)	(589.073)
Σύνολο εξόδων		(16.675.460)	(13.975.980)	(14.858.718)	(12.320.310)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	1.027.204	1.013.503	940.651	933.907
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(72.626)	(56.651)	(59.060)	(48.584)
(Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	8	4.078	(126.107)	4.078	(126.107)
Προβλέψη Εθελουσίας Εξόδου	10	-	(1.053.153)	-	(1.053.153)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες)	9	4.537	(18.062)	267.864	(18.062)
Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		9.123.971	6.078.679	8.681.573	5.512.381
Φόρος εισοδήματος	11	(2.136.810)	(1.403.477)	(2.076.523)	(1.337.853)
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		6.987.161	4.675.202	6.605.050	4.174.528
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, από διακοπείσες δραστηριότητες	20	532.259	4.285.823	532.259	4.285.823
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		7.519.420	8.961.025	7.137.309	8.460.351
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		7.519.420	8.961.025	7.137.309	8.460.351
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,54</u>	<u>0,64</u>	<u>0,51</u>	<u>0,60</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,50</u>	<u>0,33</u>	<u>0,47</u>	<u>0,29</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,04</u>	<u>0,31</u>	<u>0,04</u>	<u>0,31</u>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ
(Ποσά σε Ευρώ)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	7.519.420	8.961.025	7.137.309	8.460.351
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση : Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(57.661)	584	-	-
	(57.661)	584	-	-
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	9.690	-	9.690	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	221	23.977	221	23.977
Φόρος εισοδήματος	(2.181)	(5.275)	(2.181)	(5.275)
	7.730	18.702	7.730	18.702
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(49.931)	19.286	7.730	18.702
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	7.469.489	8.980.311	7.145.039	8.479.053
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.937.230	4.694.488	6.612.780	4.193.230
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	532.259	4.285.823	532.259	4.285.823
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής	7.469.489	8.980.311		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.937.230	4.694.488		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	532.259	4.285.823		

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	13	2.904.996	2.902.719	2.750.235	2.777.480
Άυλα πάγια	14	1.859.515	1.914.058	1.859.369	1.913.936
Υπεραξία	15	78.123	78.123	78.123	78.123
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	15	-	-	300.000	376.695
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	16	83.150	73.460	83.150	73.460
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις		254.030	263.050	254.030	263.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		5.179.814	5.231.410	5.324.907	5.482.745
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	17	11.965.313	12.161.314	11.783.508	12.140.735
Λοιπές απαιτήσεις	18	5.517.566	5.021.240	5.485.722	4.981.018
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	19	58.248.945	57.584.224	53.439.252	52.932.286
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		75.731.824	74.766.778	70.708.482	70.054.039
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	20	604.557	1.438.829	604.557	1.438.829
Σύνολο ενεργητικού		81.516.195	81.437.017	76.637.946	76.975.613
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	21	27.300.000	27.300.000	27.300.000	27.300.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	21	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	22	6.321.277	5.930.143	6.469.189	6.020.393
Αποτελέσματα εις νέον		18.934.503	18.665.835	14.311.048	14.424.491
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		72.740.667	72.080.864	68.265.123	67.929.770
Σύνολο καθαρής θέσεως		72.740.667	72.080.864	68.265.123	67.929.770
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	23	75.887	51.739	75.887	51.739
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	1.214.409	1.255.893	1.141.621	1.178.636
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου	10	544.183	673.933	544.183	673.933
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.834.479	1.981.565	1.761.691	1.904.308
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		848.879	2.748.890	847.306	2.746.521
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24	349.761	272.559	279.674	246.172
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου	10	118.402	136.534	118.402	136.534
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26	5.624.007	4.216.605	5.365.749	4.012.308
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.941.049	7.374.588	6.611.131	7.141.534
Σύνολο υποχρεώσεων		8.775.528	9.356.153	8.372.822	9.045.842
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		81.516.195	81.437.017	76.637.946	76.975.613

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2024	58.100.000	20.184.886	5.770.371	13.428.826	97.484.083
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.961.025	8.961.025
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	584	18.702	19.286
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	584	8.979.727	8.980.311
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.090	3.954
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	5.930.143	18.665.835	72.080.864
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	7.519.420	7.519.420
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(57.661)	7.730	(49.931)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(57.661)	7.527.150	7.469.489
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	423.018	(423.018)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	27.340	161.682	189.022
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(1.561)	2.853	1.292
Υπόλοιπο 31.12.2025	27.300.000	20.184.886	6.321.277	18.934.503	72.740.667

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2024	58.100.000	20.184.886	5.861.206	9.688.157	93.834.250
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.460.351	8.460.351
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	18.702	18.702
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.479.053	8.479.053
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.089	3.953
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	6.020.393	14.424.491	67.929.770
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	7.137.309	7.137.309
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	7.730	7.730
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	7.145.039	7.145.039
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	423.018	(423.018)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	27.340	161.682	189.022
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(1.561)	2.853	1.292
Υπόλοιπο 31.12.2025	27.300.000	20.184.886	6.469.189	14.311.048	68.265.123

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2025	31.12.2024
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
	Σημ.		
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		9.123.971	6.078.679
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	20	682.383	5.494.645
Σύνολο Κερδών προ φόρων		9.806.354	11.573.324
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	6	748.465	648.505
Ζημίες / (Αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	8	(4.078)	126.107
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	20	(615.935)	(4.065.641)
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	10	-	1.053.153
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών	3	190.314	56.469
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	23	(954.578)	(1.780.930)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού		(5.196)	(25.437)
		9.165.346	7.585.550
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.848.121)	17.091.070
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.256.620	(3.265.142)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		6.573.845	21.411.478
Καταβληθέντοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(15.104)	(19.943)
Καταβληθείς φόρος		(3.880.268)	(1.897.017)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.678.472	19.494.518
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		6.441.595	15.575.000
Εισπραχθέντες τόκοι		1.291.308	1.954.084
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	13,14	(327.253)	(593.748)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		7.405.649	16.935.336
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Πληρωμή μερίσματος		(7.000.000)	(3.640.000)
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(30.800.000)
Πληρωμές τόκων	24	(49.635)	(36.708)
Πληρωμές για μισθώσεις	24	(340.754)	(251.331)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(7.390.389)	(34.728.039)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		2.693.732	1.701.815
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		7.174.936	5.472.537
Επίδραση συναλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(57.661)	584
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	19	9.811.007	7.174.936

		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2025	31.12.2024
Λειτουργικές δραστηριότητες	Σημ.		
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		8.681.574	5.512.381
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	20	682.384	5.494.645
Σύνολο Κερδών προ φόρων		9.363.958	11.007.026
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	6	677.684	589.073
Ζημίες / (Αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	8	(4.078)	126.107
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	20	(615.981)	(4.065.641)
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	10	-	1.053.153
Κέρδη από εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας	15	(262.681)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών	3	190.314	56.468
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(881.591)	(1.709.400)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	23	24.369	(25.437)
		8.491.994	7.031.348
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.697.092)	16.535.027
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.205.559	(3.219.393)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		6.000.461	20.346.982
Καταβληθέντοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(12.215)	(13.186)
Καταβληθείς φόρος		(3.848.708)	(1.829.156)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.139.538	18.504.640
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εκκαθάριση θυγατρικής Εταιρείας	15	339.376	-
Εισπραχθέντες τόκοι		1.201.443	1.872.757
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	13,14	(326.479)	(593.323)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		6.441.595	15.575.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		7.655.934	16.854.434
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμή μερίσματος		(7.000.000)	(3.640.000)
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(30.800.000)
Πληρωμές τόκων	24	(46.845)	(35.399)
Πληρωμές για μισθώσεις	24	(273.623)	(188.577)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(7.320.468)	(34.663.976)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		2.475.003	695.099
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		2.531.665	1.836.566
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	19	5.006.668	2.531.665

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος αποτελείται από την ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. («Εταιρεία») και τις Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι Ρουμανίας και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Λευκωσία Κύπρου.

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)», μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρεία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», ενώ το 1998 προστέθηκε στην επωνυμία της η λέξη ALPHA. Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος της Αθήνας στην Ελλάδα και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24. Ενώ με την από 19η Ιανουαρίου 2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας η οποία και καταχωρήθηκε την 23.01.2024 στο Γ.Ε.ΜΗ, η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 233801000 και η διάρκεια της ορίστηκε μέχρι την 3η Ιουλίου 2052.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων.
- Η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων, η άσκηση κτηματικών και μεσιτικών εργασιών και τουριστικών επιχειρήσεων πάσης φύσεως, είτε απ' ευθείας είτε μέσω τρίτων.
- Η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης φύσης η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων.
- Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης.

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. Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "Alpha Real Estate Services" και των θυγατρικών της περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA BANK με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης («όμιλος ALPHA BANK»).

Οι μετοχές της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E., είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025, ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2025 ο Όμιλος απασχολούσε 133 άτομα (2024: 125 άτομα) ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 113 άτομα (2024: 104 άτομα).

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28η Απριλίου 2026 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.alpharealestateservices.gr

1.	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Ιωάννης Χ. Γκάνος	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
3.	Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
4.	Αγγελική Δ. Σαμαρά	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
5.	Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
6.	Βασίλειος Ι. Λουμιώτης	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. Μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Βασιλική Σαρτζετάκη

Εσωτερικός ελεγκτής

Κωστάκη Μαρία

1. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2025 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

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

- Η 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 1.1.2.
- 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, η οποία ωστόσο δεν έχει εφαρμογή στις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, είτε μέσω των αποτελεσμάτων είτε μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

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

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης 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.

1.1.1 Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα το 2025, με αύξηση του ΑΕΠ κατά 2,0% σε ετήσια βάση στο τρίτο τρίμηνο, υπερβαίνοντας τον μέσο όρο της ευρωζώνης παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η πορεία ανάκαμψης της οικονομίας τροφοδοτήθηκε από ισχυρή ιδιωτική κατανάλωση (ετήσια αύξηση 2,4%), στρατηγικές επενδύσεις και εξαιρετικές επιδόσεις στον τομέα του τουρισμού.

Ιδιαίτερα σημαντικό ήταν ότι τον Νοέμβριο του 2025 ο οίκος αξιολόγησης Fitch Ratings αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα του ελληνικού δημοσίου σε BBB, γεγονός που αντανάκλα τις συνεπείς προσπάθειες της χώρας για μείωση του δημόσιου χρέους. Ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί στο 145% το 2025, με προβλέψεις να φτάσει στο 120% έως το 2030. Αυτό αντιπροσωπεύει μείωση άνω του 60% του χρέους

από το 2020, τη μεγαλύτερη μεταξύ των χωρών με επενδυτική βαθμίδα, υποστηριζόμενη από ένα ευνοϊκό προφίλ χρέους με μέση διάρκεια ωρίμανσης 19 ετών και χαμηλό μέσο επιτόκιο 1,5%.

Ωστόσο, ο πληθωρισμός παρέμεινε ασταθής καθ' όλη τη διάρκεια του 2025, με μέσο ετήσιο επίπεδο 2,8% και επιτάχυνση στο 2,6% τον Δεκέμβριο, κυρίως λόγω των τιμών τροφίμων και ποτών που έφτασαν στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων είκοσι μηνών (3,6%).

Οι άμεσες ξένες επενδύσεις έφτασαν τα 11 δισ. ευρώ την περίοδο Ιανουαρίου–Νοεμβρίου 2025, υπερδιπλάσιες από περίπου 5 δισ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Η Ελλάδα συγκαταλέγεται στα πέντε κορυφαία κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως προς την απορρόφηση πόρων από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, έχοντας απορροφήσει 23,4 δισ. ευρώ σε 3,5 χρόνια (ποσοστό ίσο με το 10,3% του ΑΕΠ), γεγονός που κατατάσσει τη χώρα πρώτη μεταξύ των κρατών-μελών σε αυτή τη μέτρηση.

Ο τραπεζικός τομέας πέτυχε επίσης ένα σημαντικό ορόσημο, καθώς και οι τέσσερις συστημικές ελληνικές τράπεζες απέκτησαν επενδυτική βαθμίδα το 2025, ενώ τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μειώθηκαν σημαντικά, με τον δείκτη NPL για στεγαστικά δάνεια να υποχωρεί στο 7,0% από 8,4% σε ετήσια βάση. Αυτή η βελτίωση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας ενισχύει την πρόσβαση στη χρηματοδότηση και μειώνει το κόστος δανεισμού σε ολόκληρη την οικονομία.

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2025, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των αντιτίμων από τη μεταβίβαση των ακινήτων της στα πλαίσια του project skyline και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε η Εταιρεία τον Ιούνιο του 2025 συνολικού ύψους ευρώ 7.000.000. Συνεπεία αυτών, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2025 αλλά έως και τη δημοσίευσή τους, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος συνεχίζουν και διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού

Κατά το 2025, η Εταιρεία, στα πλαίσια των ενεργειών του μετασχηματισμού της:

- Ολοκλήρωσε την εκκαθάριση της θυγατρικής της στη Βουλγαρία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας καθώς κρίθηκε ότι δεν υπάρχει, πλέον, ενδιαφέρον για την Εταιρεία να δραστηριοποιείται στην αγορά αυτή. Η απόφαση αυτή δεν έχει αρνητική επίπτωση τόσο στα λειτουργικά αποτελέσματα όσο και στις προοπτικές της Εταιρείας.
- Στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει όλες τις συναλλαγές της με εξαίρεση ένα μόνο ακίνητο η μεταβίβαση του οποίου αναμένεται να γίνει εντός του 2026, αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις,
- Προέβη σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 7.000.000 ήτοι Ευρώ 0,5 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή.
- Αναδιαμόρφωσε την οργανωτική της δομή.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων εισήλθε σε φάση σταθεροποίησης το 2025, με τις τιμές των διαμερισμάτων να αυξάνονται κατά 7,7% σε ετήσια βάση στο τρίτο τρίμηνο, σηματοδοτώντας επιβράδυνση μετά από περίοδο ταχείας ανόδου.

Ακίνητα αξίας περίπου 23,5 δισ. ευρώ άλλαξαν χέρια το 2025, ενώ τα νέα στεγαστικά δάνεια ανήλθαν σε 2,6 δισ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 46,3%, κυρίως λόγω του προγράμματος «My Home 2».

Οι επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα έφτασαν τα 2,9 δισ. ευρώ, με τον τομέα της φιλοξενίας να αντιπροσωπεύει το 44,5% των συνολικών επενδύσεων και να καταγράφει εντυπωσιακή ετήσια αύξηση 47%. Ο τομέας γραφείων απορρόφησε 750 εκατ. ευρώ, ενώ τα ποσοστά κενών χώρων σε κτίρια κατηγορίας Grade A παρέμειναν κάτω από 5%, υποδεικνύοντας διατηρούμενη ζήτηση για σύγχρονους επαγγελματικούς χώρους.

Ο τομέας λιανικής κατέγραψε συναλλαγές ύψους 560 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 143% σε σχέση με το 2024. Η οδός Ερμού κατατάχθηκε 15η παγκοσμίως, με ετήσια μισθώματα που φτάνουν τα 3.720 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η αγορά βιομηχανικών και logistics ακινήτων παρουσίασε υγιή θεμελιώδη μεγέθη, με τα κορυφαία ενοίκια να φτάνουν τα 5,5–6,5 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίως, υποστηριζόμενα από την ισχυρή ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και τη στρατηγική γεωγραφική θέση της Ελλάδας ως ανερχόμενου κόμβου logistics.

Ο τομέας της φιλοξενίας σημείωσε εξαιρετικές επιδόσεις το 2025, με τα ταξιδιωτικά έσοδα να ξεπερνούν τα 22 δισ. ευρώ τους πρώτους δέκα μήνες (+8,9% σε ετήσια βάση). Η επιβατική κίνηση στο Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών αυξήθηκε κατά 6,4%, φτάνοντας τους 29,33 εκατομμύρια επιβάτες, ενώ τα 14 περιφερειακά αεροδρόμια εξυπηρέτησαν περισσότερους από 37 εκατομμύρια επιβάτες, σημειώνοντας αύξηση 3% σε σχέση με το 2024.

Οι επιχειρήσεις διαμονής κατέγραψαν έσοδα 6,6 δισ. ευρώ το τρίτο τρίμηνο του 2025, με τα ξενοδοχεία πόλης να επιτυγχάνουν αύξηση 6,7% στο RevPAR, παρά τη μικρή μείωση της πληρότητας, η οποία αντισταθμίστηκε από αύξηση 3,8% στις τιμές δωματίων. Οι σημαντικές επενδύσεις άνω του 1 δισ. ευρώ τόσο για επισκευές και αναβαθμίσεις υφιστάμενων κτηρίων όσο και για μεγάλες εξαγορές και επεκτάσεις διεθνών brands επιβεβαιώνουν την ισχυρή διεθνή εμπιστοσύνη στις προοπτικές του ελληνικού τουρισμού.

Ο κλάδος των ΑΕΕΑΠ (Real Estate Investment Companies) γνώρισε σημαντικό μετασχηματισμό το 2025. Οι νομοθετικές μεταρρυθμίσεις αύξησαν το ελάχιστο απαιτούμενο μετοχικό κεφάλαιο για τις ΑΕΕΑΠ στα 40 εκατ. ευρώ, ενισχύοντας την ποιότητα και τη θεσμική σταθερότητα του κλάδου.

Οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων χαρακτηρίζονται από συγκρατημένη αισιοδοξία, υποστηριζόμενη από ισχυρά μακροοικονομικά θεμελιώδη μεγέθη, όπως η αύξηση της απασχόλησης, η άνοδος των μισθών και η βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της χώρας.

Τα κυβερνητικά προγράμματα που στοχεύουν στη βελτίωση της προσιτότητας της κατοικίας και στην αύξηση της προσφοράς, σε συνδυασμό με νομοθετικές μεταρρυθμίσεις που απλοποιούν τις διαδικασίες μεταβίβασης ακινήτων, στηρίζουν τη συνέχιση των συναλλαγών στην αγορά. Παρά ταύτα, εξακολουθούν να υπάρχουν προκλήσεις, όπως η αύξηση του κόστους κατασκευής, οι μεταρρυθμίσεις στο πρόγραμμα Golden Visa που ανακατευθύνουν τα επενδυτικά μοτίβα, και η γεωπολιτική αβεβαιότητα.

Παρά τα εμπόδια αυτά, η διαφοροποιούμενη ελληνική οικονομία, οι στρατηγικές επενδύσεις σε υποδομές, η βελτιωμένη σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος και η ισχυρή δυναμική του τουρισμού δημιουργούν ένα

στέρεο υπόβαθρο για διατηρήσιμη ανάπτυξη έως το 2026 και τα επόμενα χρόνια, υπό την προϋπόθεση της ενίσχυσης του τουρισμού όλο τον χρόνο, της ανάπτυξης νέων προορισμών και της επιτάχυνσης των υποδομών για την υποστήριξη της αυξανόμενης ζήτησης.

Τέλος η στρατιωτική σύγκρουση στη Μέση Ανατολή, η οποία ξέσπασε στις 28 Φεβρουαρίου 2026, ενδέχεται να επηρεάσει την παγκόσμια οικονομία, κυρίως μέσω της αύξησης των τιμών ενέργειας και τροφίμων, καθώς και μέσω της επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας. Οι εξελίξεις αυτές δύνανται να οδηγήσουν σε υψηλότερα επίπεδα πληθωρισμού στην Ευρωζώνη σε σχέση με τις αρχικές εκτιμήσεις, καθώς και σε χαμηλότερους ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης σε παγκόσμιο επίπεδο.

Σύμφωνα με το βασικό σενάριο της Διοίκησης, η διάρκεια της σύγκρουσης εκτιμάται ότι δεν θα υπερβεί το δεύτερο τρίμηνο του 2026 και δεν αναμένεται να επεκταθεί γεωγραφικά σε ευρύτερη κλίμακα. Υπό τις παραδοχές αυτές, η επίδραση στην ελληνική αγορά ακινήτων, στην οποία κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία/ο Όμιλος, οι συνοψίζονται σε:

- ενδεχόμενη αύξηση του κόστους κατασκευής, λόγω ανόδου των τιμών ενέργειας και δομικών υλικών, χωρίς ωστόσο να αναμένεται σημαντική περαιτέρω επιδείνωση σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα,
- σε πιθανό περιορισμό της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και της καταναλωτικής εμπιστοσύνης βραχυπρόθεσμα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων, και
- σε ενδεχόμενη απόκλιση των ρυθμών οικονομικής ανάπτυξης από τις αρχικές προβλέψεις.

Παρά τα ανωτέρω, η ελληνική αγορά ακινήτων έχει επιδείξει σημαντική ανθεκτικότητα σε πρόσφατες περιόδους αβεβαιότητας, όπως κατά τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 και του πολέμου Ρωσίας–Ουκρανίας, παρουσιάζοντας περιορισμένες επιπτώσεις και ταχεία ανάκαμψη. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει ότι η αγορά επηρεάζεται κυρίως από θεμελιώδεις παράγοντες και μακροπρόθεσμες τάσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα στοιχεία κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι ανωτέρω εξελίξεις δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στις αξίες των ακινήτων ούτε στη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της Εταιρείας/του Ομίλου. Ωστόσο, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα επανεκτιμήσει τις επιπτώσεις, εφόσον απαιτηθεί.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην περαιτέρω εδραίωσή της ως ένας από τους μεγαλύτερους φορείς διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Η επενδυτική της στρατηγική επικεντρώνεται στη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από θεμελιώδεις αρχές όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, προς όφελος όλων των εμπλεκόμενων μερών (πελατών, προμηθευτών, εργαζομένων κ.λπ.).

Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτισή του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξεως, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού, μπαταριών και ειδών πληροφορικής και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της

αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπαθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους. Η δε αντιμετώπισή της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωση, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται, να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, συμμετέχουν και υποστηρίζουν τόσο ιδιωτικές όσο και κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν την εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας. Έτσι, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαλλοντολογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπειριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας, ταυτόχρονα, ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχοντας υιοθετήσει τον **Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**, λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου, το οποίο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται και στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν ως ειδικές πρακτικές, δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς, αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιρών. Βάσει του πλέγματος των αναρτημένων αυτών κανόνων, ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την Εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- Διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- της διαφαινόμενης σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετικής πορείας της ελληνικής οικονομίας,
- της προοπτικής περαιτέρω ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

εκτιμά ότι, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος, διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.

1.1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 01.01.2025 και που έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας:

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 νομίσιμα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εκτός της ανωτέρω τροποποίησης, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2025 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων (Κανονισμός 2025/1047/27.5.2025)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11 (Κανονισμός 2025/1331/9.7.2025)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

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

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την 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 διακοπέισες 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»:

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 εταιρίες 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.

1.2 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν, αναπροσαρμόστηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να εξασφαλίζεται συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

Θυγατρικές Εταιρείες

Είναι οι εταιρίες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο.

Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου:

- Εξουσία πάνω στην Εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την Εταιρεία,
- τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην Εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Η εξουσία προκύπτει από δικαιώματα που είναι εφικτή η άμεση εξάσκησή τους και τα οποία παρέχουν στον Όμιλο τη δυνατότητα κατεύθυνσης των βασικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Σε μια απλή περίπτωση, τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία αφορούν δικαιώματα ψήφου που προκύπτουν από την κατοχή μετοχών.

Στις περιπτώσεις εταιρειών που κατευθύνονται από δικαιώματα ψήφου, ο Όμιλος κατ' αρχήν αξιολογεί την ύπαρξη ελέγχου βάσει κατοχής δικαιωμάτων ψήφου σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έλεγχο ακόμη και με μικρότερη του 50% κατοχή δικαιωμάτων ψήφου μέσω:

- Συμβατικής συμφωνίας με άλλους κατόχους δικαιωμάτων ψήφου,
- δικαιωμάτων που αντλούνται από άλλες συμβατικές συμφωνίες,
- του ποσοστού που κατέχει σε σχέση με τα ποσοστά των λοιπών κατόχων και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου,
- των δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου.

Ο Όμιλος επαναξιολογεί τη σχέση ελέγχου, εφόσον τα γεγονότα και οι συνθήκες δείχνουν ότι υπάρχουν μεταβολές σε ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία που συνιστούν έλεγχο.

Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο.

Τα έσοδα και οι δαπάνες και τα λοιπά συνολικά έσοδα των θυγατρικών που αποκτώνται ή πωλούνται μέσα στη χρήση, ενσωματώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων από την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών και παύουν να ενσωματώνονται από την ημερομηνία πώλησης των θυγατρικών αυτών. Τα καθαρά κέρδη και τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα των θυγατρικών κατανέμονται μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας και των μη ελεγχουσών συμμετοχών ακόμη και αν με τον επιμερισμό αυτό, το υπόλοιπο των μη ελεγχουσών συμμετοχών γίνει αρνητικό.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα και τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα απαλείφονται κατά την ενοποίηση, εκτός και αν υποδηλώνουν απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού, η οποία αναγνωρίζεται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών χρησιμοποιείται η μέθοδος της απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκληθείσα εταιρεία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση.

Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων για τα οποία προβλέπεται διαφορετική μέθοδος αποτίμησης.

Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρείες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρείες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συνθέτουν την Καθαρή Θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Στην κατηγορία αυτή στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εντάσσονται οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα απόκτησής τους μείον τυχόν ζημίες απομείωσης.

Ποσά που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της λόγω διανομής συσσωρευμένων κερδών τους καταχωρούνται στα έσοδα από μερίσματα.

Η αναγνώριση των εσόδων από μερίσματα πραγματοποιείται όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της θυγατρικής στην οποία συμμετέχει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

α. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου, αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα κάθε μίας Εταιρείας, το οποίο καθορίζεται με βάση το νόμισμα της χώρας στην οποία αυτή δραστηριοποιείται ή με βάση το νόμισμα στο οποίο πραγματοποιούνται, κυρίως, οι συναλλαγές της. Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημίες, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους, εκτός από τις κατηγορίες των μη νομισματικών στοιχείων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Στην περίπτωση αυτή, οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος των κερδών ή ζημιών από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και καταχωρούνται στα αποτελέσματα ή απευθείας στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

β. Μετατροπή οικονομικών καταστάσεων μονάδων εξωτερικού

Η ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών, που το λειτουργικό τους νόμισμα είναι διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, πραγματοποιείται με τους ακόλουθους κανόνες:

α) Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας συντάξεως κάθε οικονομικής κατάστασης. Τα συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται όπως είχαν μετατραπεί σε Ευρώ κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.

β) Τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων (έσοδα και έξοδα) μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση το μέσο όρο των ισοτιμιών που ίσχυσαν κατά την περίοδο αναφοράς.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τους ανωτέρω κανόνες μετατροπής, καθώς και εκείνες που προκύπτουν από νομισματικά στοιχεία που αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, καταχωρούνται απευθείας σε αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών στην καθαρή θέση του Ομίλου και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση της θυγατρικής.

1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα οικόπεδα, τα κτήρια των κεντρικών υπηρεσιών Εταιρείας και ο κινητός εξοπλισμός, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία και τις Εταιρείες του Ομίλου, είτε για τις λειτουργικές εργασίες τους, είτε για διοικητικούς σκοπούς καθώς και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο.

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου και μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν, έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Κατηγορία Παγίου	Ισχύουσα Ωφέλιμη Ζωή
Εδαφικές εκτάσεις (Γήπεδα και Οικόπεδα)	Δεν αποσβένονται
Κτήρια ιδιοχρησιμοποιούμενα	30 - 40 έτη
Προσθήκες και βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα	Διάρκεια μίσθωσης
Δικαιώματα χρήσης σε μισθωμένα ακίνητα/οχήματα	Διάρκεια μίσθωσης
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4 - 7 έτη

Η αξιολόγηση της χρονικής διάρκειας απόσβεσης ενός παγίου με δικαίωμα χρήσης είναι στο συντομότερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μισθώσεως. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, και σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς, καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

1.6 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπρατταν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλαν προκειμένου να μεταβιβάσουν 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.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτίμησης ή εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν 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, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν 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:

- Δεδομένα επιπέδου 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- δεδομένα επιπέδου 2: άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) δεδομένα,

- δεδομένα επιπέδου 3: προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

1.7 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει ένδειξη ότι η συμμετοχή σε θυγατρικές καθώς και τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του στοιχείου.

Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του,
- σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρεία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον,
- σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών,
- σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης,
- η λογιστική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας είναι μεγαλύτερη από τη χρηματιστηριακή κεφαλαιοποίησή της,
- η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.

Ως ανακτήσιμη ορίζεται η υψηλότερη αξία ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης. Η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης αποτελεί το ποσό που θα εισέπραττε ο Όμιλος κατά την πώληση του στοιχείου (μείον τα έξοδα πώλησης), σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς. Η αξία λόγω χρήσης είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να αντληθούν από το στοιχείο ή από τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, από τη χρήση τους και όχι από τη ρευστοποίησή τους.

Όταν η λογιστική αξία ενός στοιχείου είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, η Εταιρεία και ο Όμιλος σχηματίζουν ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του στοιχείου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Μία ζημία απομείωσης που έχει αναγνωριστεί σε προγενέστερες χρήσεις δύναται να αναστραφεί, μόνο στην περίπτωση που έχει υπάρξει μεταβολή στις εκτιμήσεις για τον υπολογισμό της ανακτήσιμης αξίας. Η αυξημένη λογιστική αξία του στοιχείου του ενεργητικού που αποδίδεται στον αντιλογισμό των ζημιών απομείωσης, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιοριστεί αν δεν είχε αναγνωριστεί ζημία απομείωσης.

1.8 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

α) Η Υπεραξία Επιχείρησης που προκύπτει από μία εξαγορά αντιπροσωπεύει την πλεονασματική διαφορά του κόστους εξαγοράς και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εξαγοραζόμενης

εταιρείας κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Μετά την αρχική αναγνώριση, η υπεραξία δεν αποσβένεται, αλλά εξετάζεται σε ετήσια βάση για απομείωση. Οσάκις υπάρξει μία ένδειξη, αυτή η υπεραξία ενδεχομένως να χρήζει απομείωσης.

Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με το ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον τα κόστη πώλησης. Τυχόν απομείωση, αναγνωρίζεται κατευθείαν ως έξοδο και δεν μπορεί να αναστραφεί μεταγενέστερα.

β) Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες περιλαμβάνονται στα «Λοιπά άυλα στοιχεία» που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιρειών και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα άυλα στοιχεία που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιρειών αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και στη συνέχεια, τα άυλα αυτά στοιχεία αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει οριστεί με βάση την ωφέλιμη ζωή όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας, και είναι τα 5 έτη βάσει της εκτιμώμενης διάρκειας των συμβάσεων και εξετάζονται για απομείωση όταν υφίστανται ενδείξεις για απομείωση της αξίας τους.

γ) Στα λοιπά Άυλα στοιχεία κατατάσσονται προγράμματα λογισμικού, τα οποία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Προγράμματα λογισμικού που θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος των ηλεκτρονικών υπολογιστών (περιπτώσεις που ο ηλεκτρονικός υπολογιστής δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί χωρίς το συγκεκριμένο λογισμικό πρόγραμμα), ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια στοιχεία.

Ειδικότερα τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιρριπτό κόστος προετοιμασίας του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών του προσωπικού και των εξειδικευμένων επαγγελματιών. Τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται στο πλαίσιο μίας συνένωσης επιχειρήσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται με αγορά όπως και εκείνα που έχουν αποκτηθεί στο πλαίσιο μίας συνένωσης επιχειρήσεων, αποσβένονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει καθοριστεί στα 3 έτη.

Αναφορικά με τα εσωτερικώς δημιουργούμενα προγράμματα λογισμικού, η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν άυλο στοιχείο ενεργητικού το οποίο προκύπτει κατά τη φάση της ανάπτυξης όταν μπορεί να αποδείξει:

- Την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει,
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη,
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια ανάπτυξής του

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας, αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού, είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά

ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του.

Τα εν λόγω προγράμματα αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει καθοριστεί στα 10 έτη.

Όλα τα άυλα πάγια εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους.

Για τα άυλα στοιχεία η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν υπολογίζουν υπολειμματική αξία.

Σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και τον Όμιλο η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

1.9 Φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος συνιστά εκτίμηση του αναμενόμενου προς πληρωμή φόρου επί του φορολογητέου κέρδους της χρήσης. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το κέρδος που εμφανίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, διότι δεν συμπεριλαμβάνει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εκπίπτουν σε άλλες χρήσεις ή έξοδα, που δεν εκπίπτουν και απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και τα οποία συνιστούν προσωρινές ή μόνιμες διαφορές αντίστοιχα μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης. Η υποχρέωση της Εταιρείας για τον τρέχοντα φόρο, υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζεται επί προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων φορολογικών τους βάσεων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις γενικά, αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές, ενώ οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό ότι φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων, θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν εκπεστές προσωρινές διαφορές. Εξαιρέση αποτελούν και δεν αναγνωρίζονται στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν από υπεραξία ή από την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προέρχονται από συναλλαγές που δε συνιστούν συνένωση επιχειρήσεων και οι συναλλαγές αυτές δεν επηρεάζουν ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έτσι ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή μερικώς. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιβαρύνει ή ωφελεί τα αποτελέσματα της χρήσης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες που αφορά ποσά που επιβαρύνουν ή ωφελούν απευθείας την καθαρή θέση, περίπτωση κατά την οποία οι αναβαλλόμενοι φόροι καταχωρούνται επίσης στην καθαρή θέση.

1.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των

συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έσοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, εμπορικές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και των λοιπών υποχρεώσεων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες, στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της Εταιρείας.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος** εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση, προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και

- **Οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου**, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι τραπεζικές καταθέσεις, απαιτήσεις από πελάτες και τα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

- **Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου λόγω του ότι δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και τα οποία, δεν αποτελούν το ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία σύνεψη επιχειρήσεων και τους οποίους ο Όμιλος και η Εταιρεία αποφασίζουν, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσουν στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα, όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Στην κατηγορία αυτού του είδους χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει επιλέξει να εντάξει μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία και ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζουν πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου. Επίσης, εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εμπίπτει στον

ορισμό των απομειωμένων κατά την αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων (Purchased or Originated Credit-Impaired - POCI), αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομειώσεως ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες, όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

- Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης, περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.
- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:

- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης,
- αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, στα απομειωμένα κατά την αρχική αναγνώριση μέσα, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται πάντοτε για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου. Ένα μέσο αναγνωρίζεται ως απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση (Purchased or Originated Credit Impaired - POCI), όταν το μέσο (ή ο εκδότης) έχει εξωτερική διαβάθμιση που αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων κατά τη στιγμή της απόκτησης.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου, βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως.

Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

- Στις συμβατικές ροές,
- στις ροές που η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι θα λάβουν.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι

πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD), είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσουν κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί εμπορικών απαιτήσεων

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, 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 Δ.Π.Χ.Α. 9.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία ομαδοποιεί τις απαιτήσεις της ανάλογα με το εάν προέρχονται από ενδοομιλικό ή μη πελάτη και χρησιμοποιεί πίνακα πιθανοτήτων επέλευσης πιστωτικού κινδύνου επί των ανοικτών υπολοίπων ανά πελάτη και ανά κατηγορία. Ο πίνακας προκύπτει από ιστορικές παρατηρήσεις, επί της εισπραξιμότητας των απαιτήσεών της, σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές προοπτικές του κάθε πελάτη.

Παρουσίαση αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου στις οικονομικές καταστάσεις

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται ως εξής:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος: τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης,
- το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό « Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος προβαίνουν στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- Τα συμβατικά δικαιώματα των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν λήξει,
- μεταβιβάσουν το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζουν ουσιωδώς, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν,
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς,
- η Εταιρεία και ο Όμιλος διακόπτουν την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

1.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος συνάπτουν συμβάσεις επί ακινήτων, είτε ως μισθωτές είτε ως εκμισθωτές και επί οχημάτων ως μισθωτές.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης 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 έλεγχό του, η Εταιρεία και ο Όμιλος, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, είτε ως εκμισθωτής, είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως εκμισθωτές

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

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία και ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία ή ο Όμιλος που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο ακίνητο, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου ακινήτου (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή), αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συνάψει ο Όμιλος και η Εταιρεία χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές και η πρόσοδος από αυτές παρουσιάζεται στις διακοπείσες δραστηριότητες καθόσον τα ακίνητα από τα οποία προκύπτει το σχετικό εισόδημα είναι κατηγοριοποιημένα ως «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση.»

β) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές, αναγνωρίζουν στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης καθώς και αντίστοιχη υποχρέωση, κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Κάθε καταβολή μισθώματος, κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ανάλογα με το ποια είναι μικρότερη.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας των ακόλουθων μισθωμάτων:

- Τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών πληρωμών), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν από την Εταιρεία βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,
- η τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα,
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Στην αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, περιλαμβάνονται και τα μισθώματα που αφορούν δικαιώματα επέκτασης που είναι μάλλον βέβαιο ότι θα εξασκηθούν. Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Για τον προσδιορισμό του οριακού επιτοκίου δανεισμού (IBR), χρησιμοποιείται ως επιτόκιο αναφοράς, το επιτόκιο του εκτιμώμενου κόστους εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής εταιρείας Alpha Bank (secured funding), κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση, αποτελείται από:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
- τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής,
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης,
- Στην περίπτωση που ο Όμιλος προβεί σε συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ως αποτέλεσμα από τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται μόνο το ποσό το οποίο αφορά στα δικαιώματα που έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή-εκμισθωτή.

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.

Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στην κατηγορία Ενσώματα πάγια στοιχεία (ιδιοχρησιμοποιούμενα). Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργεί ως υπεκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση, τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν στην κύρια σύμβαση περιλαμβάνονται στην κατηγορία Επενδύσεις σε ακίνητα.

1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ορίζονται:

- Το ταμείο,
- οι καταθέσεις όψεως,

- οι καταθέσεις προθεσμίας (βραχυπρόθεσμης διάρκειας).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος θεωρούν ως καταθέσεις προθεσμίας βραχυπρόθεσμης διάρκειας, αυτές που έχουν ημερομηνία λήξης εντός τριών μηνών από την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης.

1.13 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες

α) Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, ή ομάδα αυτών, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης, μαζί με τυχόν συνδεδεμένες με αυτά υποχρεώσεις, κατατάσσονται ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση. Η ανωτέρω κατάταξη εφαρμόζεται εφόσον το στοιχείο ενεργητικού είναι άμεσα διαθέσιμο προς πώληση στην παρούσα κατάστασή του και η πώλησή του θεωρείται ιδιαίτερα πιθανή. Η πώληση θεωρείται πιθανή όταν έχει ληφθεί η απόφαση πώλησης του στοιχείου από τα αρμόδια διοικητικά όργανα, πραγματοποιούνται οι ενέργειες για τον εντοπισμό του κατάλληλου αγοραστή, το περιουσιακό στοιχείο διατίθεται ενεργά στην αγορά σε τιμή που είναι λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους. Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που αποκτώνται με αποκλειστικό σκοπό τη μεταπώληση τους, αναγνωρίζονται απευθείας ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση εφόσον ικανοποιείται το κριτήριο της πώλησης με χρονικό ορίζοντα ενός έτους και είναι εξαιρετικά πιθανό ότι και τα λοιπά κριτήρια θα ικανοποιηθούν μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα (συνήθως εντός τριών μηνών).

Πριν από την κατάταξή τους ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση, τα στοιχεία της κατηγορίας αυτής αποτιμώνται με βάση τους κανόνες που επιβάλλονται από τα επιμέρους Λογιστικά Πρότυπα που τα αφορούν.

Τα κατεχόμενα προς πώληση στοιχεία, τόσο κατά την αρχική τους αναγνώριση, όσο και σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση.

Οποιαδήποτε ζημιά προκύψει από τη σύγκριση, καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα και δύναται να αναστραφεί στο μέλλον. Στην περίπτωση αυτή, το κέρδος από τη μεταγενέστερη αύξηση της εύλογης αξίας μείον των εξόδων πώλησης δεν δύναται να υπερβεί τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωριστεί. Εάν η ζημιά απομείωσης αφορά ομάδα στοιχείων κατεχόμενων προς πώληση, κατανέμεται στα επιμέρους στοιχεία της ομάδας, εκτός ορισμένων στοιχείων που εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 5. Κατά τη διαδικασία κατανομής των ζημιών απομείωσης, πρώτα εξαλείφεται τυχόν υπεραξία (Goodwill) που αντιστοιχεί στην ομάδα και τυχόν υπόλοιπο, που απομένει, κατανέμεται αναλογικά στα υπόλοιπα στοιχεία.

Για τα στοιχεία ενεργητικού που εντάσσονται στην κατηγορία αυτή δεν διενεργούνται αποσβέσεις.

Κέρδη και ζημιές από διαθέσιμα στοιχεία αυτής της κατηγορίας, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Πιθανή παράταση του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της πώλησης των ακινήτων, δεν εμποδίζει την κατάταξή τους ως στοιχεία του ενεργητικού (ή ομάδας διάθεσης) ως κατεχόμενου προς πώληση, αν η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα ή περιστάσεις που δεν ελέγχει ο Όμιλος και υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι ο Όμιλος παραμένει δεσμευμένος στο πρόγραμμα για την πώληση του στοιχείου του ενεργητικού (ή της ομάδας διάθεσης) (Δ.Π.Χ.Π. 5.9).

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, τα οποία η Εταιρεία αποφασίζει μεταγενέστερα, είτε να ιδιοχρησιμοποιήσει, είτε να εκμισθώσει, αναταξινομούνται στις κατηγορίες των ιδιοχρησιμοποιούμενων ή επενδυτικών παγίων αντίστοιχα. Κατά την αναταξινόμησή τους, τα πάγια αυτά αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία και στη λογιστική αξία, πριν την ταξινόμησή τους στα πάγια κατεχόμενα προς πώληση, προσαρμοσμένη με τη σωρευτική απόσβεση ή αναπροσαρμογή της αξίας που θα είχαν αν δεν είχαν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

β) Διακοπείσες δραστηριότητες

Διακοπέισα δραστηριότητα είναι ένα συστατικό μέρος μιας επιχειρηματικής οντότητας, το οποίο είτε έχει πωληθεί, είτε έχει χαρακτηριστεί ως κατεχόμενο προς πώληση και αντιπροσωπεύει:

- Μία κύρια, διακριτή, επιχειρηματική δραστηριότητα,
- μέρος ενός πλάνου μεταβίβασης περυσιακών στοιχείων,
- σύνολο δραστηριοτήτων σε μία γεωγραφική περιοχή λειτουργίας ή,
- μία θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό τη μεταπώλησή της.

Τα κέρδη ή οι ζημίες μετά από φόρο που προέρχονται από τις διακοπείσες δραστηριότητες, καθώς και οι τυχόν ζημίες απομείωσης από τη συνολική αποτίμηση του κλάδου, εμφανίζονται σε ξεχωριστή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων, μετά τα καθαρά κέρδη από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της επιχείρησης. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή, παρουσιάζονται αθροιστικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και αντίστοιχα έχει αναμορφωθεί και η συγκριτική περίοδος. Στην Σημείωση 19, μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι οικονομικές καταστάσεις των συγκριτικών περιόδων, αναμορφώνονται μόνο σε ότι αφορά στις Καταστάσεις αποτελεσμάτων και Ταμειακών ροών.

1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Οι παροχές του προσωπικού της Εταιρείας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτονται από το ΕΦΚΑ. Η Εταιρεία και το προσωπικό συνεισφέρουν σε αυτό σε μηνιαία βάση. Για τις θυγατρικές εταιρείες Alpha Real Estate Services S.R.L. και Alpha Real Estate Services L.L.C., η συνταξιοδότηση του προσωπικού μετά την αποχώρησή του καλύπτεται από τα ασφαλιστικά ταμεία κάθε χώρας. Η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρέωση να καταβάλει επιπλέον εισφορές σε περίπτωση που ο φορέας αυτός δεν έχει τα απαραίτητα περιουσιακά στοιχεία για την κάλυψη των παροχών που σχετίζονται με την υπηρεσία του προσωπικού στο τρέχον ή σε παρελθόντα έτη. Οι εισφορές που καταβάλει η Εταιρεία, αναγνωρίζονται στις αμοιβές προσωπικού με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

Το προσωπικό της Εταιρείας είναι ασφαλισμένο με πρόσθετο ομαδικό ασφαλιστήριο συνταξιοδότησης και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Οι δαπάνες για τα συγκεκριμένα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτονται από την Εταιρεία και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης στις λοιπές επιβαρύνσεις στις Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

Η Εταιρεία συμμετέχει στο TEA του Ομίλου Alpha Services and Holdings, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2023 και αποσκοπεί στην παροχή συμπληρωματικής ασφαλιστικής προστασίας, πέραν της παρεχόμενης από την κύρια και επικουρική κοινωνική ασφάλιση. Αποτελεί ταμείο προαιρετικής συμμετοχής, στο οποίο μπορούν να ενταχθούν όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου με σχέση έμμισθης εντολής ή με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην Εταιρεία και την αιτία εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απόλυσης, το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται. Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναιτιολόγητης απόλυσης.

Η υποχρέωση της Εταιρείας από το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών πληρωμών που θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της

υποχρέωσης που απορρέει από τις υπηρεσίες της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων. Για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης, χρησιμοποιείται η αναλογιστική μέθοδος της Προβλεπόμενης Πιστωτικής Μονάδας (projected unit credit), ενώ ως επιτόκιο προεξόφλησης χρησιμοποιείται η απόδοση ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής αξιολόγησης, με ημερομηνίες λήξης που προσεγγίζουν περίπου τα χρονικά όρια της υποχρέωσης της Εταιρείας.

Ο τόκος επί της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, προσδιορίζεται από τον πολλαπλασιασμό της υποχρέωσης με το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης, όπως το επιτόκιο αυτό προσδιορίζεται στην αρχή της περιόδου και αφού ληφθούν υπόψη οι όποιες μεταβολές στην υποχρέωση. Ο τόκος αυτός καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Αναλυτικότερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, αναγνωρίζεται το κόστος υπηρεσίας το οποίο αποτελείται από το τρέχον κόστος υπηρεσίας, το οποίο είναι η αύξηση στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, καθώς και το κόστος υπηρεσίας παρελθόντων ετών, το οποίο είναι η μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία του εργαζομένου σε προηγούμενη περίοδο και η οποία μεταβολή είναι αποτέλεσμα της εισαγωγής νέων ή της μεταβολής υφιστάμενων μακροπρόθεσμων παροχών στους εργαζομένους ή μίας περικοπής, δηλαδή μίας σημαντικής μείωσης του αριθμού των εργαζομένων που συμμετέχουν στο πρόγραμμα και τα κέρδη και τις ζημίες σε περίπτωση διακανονισμού.

Το κόστος από την υπηρεσία παρελθόντων ετών, ειδικότερα, αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, κατά την προγενέστερη από τις δύο ημερομηνίες:

- τη χρονική περίοδο που το πρόγραμμα αναθεωρείται ή περικλύπεται και,
- όταν αναγνωρίζονται οι σχετικές προβλέψεις ενός προγράμματος αναδιάρθρωσης (βάσει του Δ.Λ.Π. 37) ή,
- όταν αναγνωρίζονται οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

Αντίστοιχα, η αναγνώριση του κέρδους ή της ζημίας σε περίπτωση διακανονισμού, πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται ο διακανονισμός. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και δεν αναταξινομούνται ποτέ στα αποτελέσματα.

1.15 Παροχές στο προσωπικό που σχετίζονται με τις μετοχές της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών

α) Δικαιώματα προαίρεσης

Διοικητικά στελέχη της Εταιρείας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου, ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους, αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση από τη μητρική, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας, το έξοδο αναγνωρίζεται, καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης, λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης. Κατά τον χρόνο κατοχύρωσης των δικαιωμάτων, η εύλογη αξία τους μεταφέρεται από το σχηματισθέν αποθεματικό στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

β) Χορήγηση δωρεάν μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών

Η χορήγηση στο προσωπικό δωρεάν μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. αποφασίζεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση. Η εύλογη αξία της παροχής, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας, το έξοδο αναγνωρίζεται καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης, λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση της παροχής. Κατά τον χρόνο καταχώρισης των μετοχών στη μερίδα των δικαιούχων, η εύλογη αξία της παροχής που αναλογεί στις εν λόγω μετοχές μεταφέρεται από το σχηματισθέν αποθεματικό στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία ή ο Όμιλος έχουν παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση, ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος και πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για την τακτοποίηση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στην καλύτερη δυνατή εκτίμηση, στην οποία καταλήγει η Διοίκηση, σε ό,τι αφορά στο κόστος που θα προκύψει για τον διακανονισμό της υποχρέωσης που οφείλεται την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν αναγνωρίζουν στον ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν:

- 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 έλεγχό τους ή παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι δεν είναι πιθανό ότι μια 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.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος περιλαμβάνουν στις οικονομικές καταστάσεις γνωστοποιήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση Εκτέλεσης,

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δραστηριοποιούνται στον τομέα παροχής υπηρεσιών που σχετίζονται με τη διαχείριση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων, συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκτιμήσεων αξίας ακινήτων, μεσιτικών υπηρεσιών, καθώς και στρατηγικού σχεδιασμού και αξιοποίησης επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι υποχρεώσεις εκτέλεσης προσδιορίζονται ανά σύμβαση και συνήθως αντιστοιχούν σε διακριτές υπηρεσίες ή σε δέσμες υπηρεσιών που παρέχονται είτε σε συνεχή βάση είτε σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο. Ειδικότερα:

Υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων και χαρτοφυλακίων (property & asset management) παρέχονται σε συνεχή βάση και τα σχετικά έσοδα αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και καταναλώνει τα οφέλη ταυτόχρονα με την παροχή των υπηρεσιών.

Συμβουλευτικές υπηρεσίες και στρατηγικός σχεδιασμός αναγνωρίζονται είτε σε βάθος χρόνου είτε σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο, ανάλογα με τη φύση της ανάθεσης και τα παραδοτέα της σύμβασης.

Υπηρεσίες εκτιμήσεων ακινήτων αναγνωρίζονται συνήθως σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο, κατά την ολοκλήρωση και παράδοση της έκθεσης εκτίμησης.

Αμοιβές επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει ολοκληρωθεί η συναλλαγή.

Μεσιτικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται κατά το χρονικό σημείο ολοκλήρωσης της συναλλαγής (π.χ. υπογραφή συμβολαίου), όταν καθίσταται απαιτητή η σχετική προμήθεια.

Κατ' αποκοπή αμοιβές παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει παρασχεθεί η υπηρεσία.

Η τιμή συναλλαγής καθορίζεται βάσει των όρων της σύμβασης και μπορεί να περιλαμβάνει σταθερή και/ή μεταβλητή αντιπαροχή (π.χ. προμήθειες επιτυχίας, bonus επίτευξης στόχων ή ποσοστά επί της αξίας συναλλαγών). Η Εταιρεία εκτιμά τη μεταβλητή αντιπαροχή και την αναγνωρίζει στον βαθμό που είναι ιδιαίτερα πιθανό ότι δεν θα υπάρξει σημαντική αντιστροφή εσόδου στο μέλλον.

Σε περιπτώσεις όπου οι υπηρεσίες παρέχονται σε συνεχή βάση, η αναγνώριση των εσόδων γίνεται με τη χρήση κατάλληλων μεθόδων μέτρησης της προόδου (όπως χρονική βάση ή βάση παρεχόμενων υπηρεσιών), οι οποίες αντανακλούν πιστά την εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης.

Επιπλέον, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο ενεργεί ως κύριος (principal) ή ως εντολοδόχος (agent), ιδίως σε περιπτώσεις συνεργασίας με τρίτους παρόχους υπηρεσιών, προκειμένου να προσδιορίσει αν τα έσοδα θα αναγνωριστούν σε ακαθάριστη ή καθαρή βάση.

Τα έσοδα αναγνωρίζονται από την Εταιρεία και τον Όμιλο όταν ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μίας σύμβασης παροχής υπηρεσιών που έχει συνομολογηθεί με τον πελάτη με σταθερό τίμημα και όρους πληρωμής που έχουν προσδιοριστεί κατά τη σύναψη της σύμβασης παροχής υπηρεσίας.

Τέλος, η Διοίκηση εφαρμόζει κρίση για τον προσδιορισμό του χρονισμού της αναγνώρισης εσόδων, καθώς και για την εκτίμηση μεταβλητών στοιχείων της τιμής συναλλαγής, διασφαλίζοντας ότι τα έσοδα απεικονίζουν πιστά τη μεταβίβαση υπηρεσιών προς τους πελάτες.

1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

1.19 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που εκδίδονται για την άντληση κεφαλαίων καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, εφόσον βάσει της ουσίας της συμβάσεως, δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα άμεσα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, απεικονίζονται αφαιρετικά του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον», μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

1.20 Μερίσματα και Αποθεματικά

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και μειώνουν τον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη Γ.Σ. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της Εταιρείας, εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων καθώς και η μέτρηση των μεγεθών τους, βασίζονται στην πληροφόρηση που λαμβάνει η Γενική Διεύθυνση της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με δεδομένη την υφιστάμενη διοικητική δομή και διάρθρωση των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου, έχουν οριστεί οι ακόλουθοι λειτουργικοί τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Οι μέθοδοι αποτίμησης των μεγεθών των λειτουργικών τομέων για σκοπούς πληροφόρησης της Διοίκησης, δεν διαφοροποιούνται από τις αντίστοιχες μεθόδους που επιβάλλουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ο καθορισμός των γεωγραφικών τομέων γίνεται με βάση τη χώρα στην οποία ο Όμιλος δραστηριοποιείται. Συγκεκριμένα ο Όμιλος κατά τη διάρκεια του 2025 δραστηριοποιήθηκε στις παρακάτω χώρες:

- Ελλάδα
- Κύπρος
- Ρουμανία

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 29.

1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία και τον Όμιλο θεωρούνται:

α) Η άμεσα μητρική τους Εταιρεία Alpha Group Investments και η τελική μητρική της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών καθώς και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της:

- θυγατρικές εταιρείες,
- κοινοπραξίες,
- συγγενείς εταιρείες,
- το Πρόγραμμα παροχών συνταξιοδότησης, εν προκειμένω το Ταμείο Επαγγελματικής Ασφάλισης του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών.

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) Τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ανήκουν ή ελέγχονται από αυτά με ποσοστό ανώτερο του 20%. Τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, 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 και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

1.23 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί επαρκή πληροφόρηση κατά τη διενέργεια των εκτιμήσεων, στις οποίες εφαρμόζει υποκειμενική κρίση. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα, ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Πολλές από τις κρίσεις που υιοθετεί η Εταιρεία και ο Όμιλος, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις.

Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις, παρατίθενται παρακάτω:

(α) Ταξινόμηση μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού στα στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, ή ομάδα αυτών, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης, μαζί με τυχόν συνδεδεμένες με αυτά υποχρεώσεις, ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση, εφόσον το στοιχείο ενεργητικού είναι άμεσα διαθέσιμο προς πώληση στην παρούσα κατάστασή του και η πώλησή του θεωρείται ιδιαίτερα πιθανή εντός ενός έτους. Η αξιολόγηση του εάν πληρούνται τα ανωτέρω κριτήρια απαιτεί κρίση, κυρίως ως προς το αν είναι πιθανό η πώληση να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων. Στο πλαίσιο της αξιολόγησης αυτής, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη τη λήψη των απαιτούμενων εγκρίσεων (τόσο των κανονιστικών όσο και εκείνων που δίνονται από τη Γενική Συνέλευση και τις Επιτροπές των Εταιρειών), τη λήψη προσφορών (δεσμευτικών ή μη) και την υπογραφή συμβατικών κειμένων με τους επικείμενους αγοραστές καθώς και των τυχόν αιρέσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά.

Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπόψη οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τον χρόνο ολοκλήρωσης των συναλλαγών πώλησης. Στην περίπτωση που η πώληση δεν ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ταξινόμηση των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού ή της ομάδας διάθεσης στα κατεχόμενα προς πώληση, ασκείται κρίση προκειμένου να αξιολογηθεί αν η αιτία της καθυστέρησης είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρείας και αν η Εταιρεία εξακολουθεί να είναι δεσμευμένη στο πρόγραμμα για τη διάθεσή τους και η πώληση θεωρείται πιθανό να συμβεί.

(β) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρείες. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης. Η Εταιρεία θεωρεί ότι η οποιαδήποτε μεταβολή στις εκτιμήσεις ή παραδοχές των παραπάνω λογιστικών κρίσεων, πηγών αβεβαιότητας και εκτιμήσεων, δεν θα έχει κάποια σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της.

(γ) Φόρος Εισοδήματος

Η αναγνώριση των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος επηρεάζεται, μεταξύ άλλων, από την ερμηνεία της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, την πρακτική εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων και την επίλυση τυχόν διαφορών με τις φορολογικές αρχές. Κατά την αξιολόγηση της φορολογικής αντιμετώπισης όλων των σημαντικών συναλλαγών, η Εταιρεία και ο Όμιλος λαμβάνουν υπόψη και αξιολογούν όλα τα διαθέσιμα στοιχεία (Εγκύκλιοι Υπουργείου Οικονομικών, δικαστική νομολογία, διοικητικές πρακτικές, κλπ.) ή/και γνωμοδοτήσεις που λαμβάνονται από εσωτερικούς και εξωτερικούς νομικούς συμβούλους. Μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι και μεταβολές της φορολογικής νομοθεσίας ενδέχεται να οδηγήσουν στην προσαρμογή του ποσού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τρέχοντα και αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος και στην καταβολή ποσών φόρου διαφορετικών από εκείνων που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

1.24 Συγκριτικά στοιχεία

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου.

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024*
Εκτιμήσεις ακινήτων	6.199.607	6.620.646	5.134.625	5.219.584
Διαχείριση ακινήτων	18.636.630	13.674.111	17.252.133	12.925.107
Σύνολο	24.836.237	20.294.758	22.386.758	18.144.691

Για σκοπούς ορθότερης παρουσίασης αναταξινομήθηκαν έσοδα ποσού Ευρώ 727 χιλ. την 31.12.2024 από τις Εκτιμήσεις ακινήτων στις Διαχειρίσεις ακινήτων.

Σε επίπεδο Εταιρείας, το έσοδο αυξήθηκε κατά Ευρώ 4.242 χιλ. Η αύξηση αυτή προέρχεται κατά ποσό Ευρώ 4.327 χιλ. από αύξηση των εσόδων από αμοιβές για παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια της διαχείρισης ακινήτων του project skyline, της αύξησης των εσόδων από την σύναψη νέας σύμβασης με την «Alpha Bank A.E.» για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τόσο αυτής όσο και των θυγατρικών της και από την παροχή υπηρεσιών επί επενδυτικών ακινήτων καθώς και από μεσιτικές αμοιβές επί ολοκληρωμένων πωλήσεων ακινήτων.

Τα δε έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων παρέμειναν σταθερά στα περσινά επίπεδα.

Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2025, προέρχονται κατά 72% από την Alpha Bank (2024: 69%) και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 28% από λοιπούς τρίτους πελάτες (2024:31%). Τα έσοδα συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες .

3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μισθοί	5.531.253	5.489.224	4.686.475	4.584.175
Εργοδοτικές εισφορές	1.148.981	1.096.172	1.107.109	1.046.346
Λοιπές επιβαρύνσεις	311.017	371.666	227.238	299.539
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	1.292	3.953	1.292	3.953
Δωρεάν διάθεση μετοχών	189.022	52.515	189.022	52.515
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 22)	24.369	(25.437)	24.369	(25.437)
Σύνολο	7.205.934	6.988.093	6.235.505	5.961.092

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2025 ήταν στον Όμιλο 133 άτομα (31.12.2024: 125) και στην Εταιρεία 113 άτομα (31.12.2024: 104).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 274 χιλ. , οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κόστους μισθοδοσίας κατά Ευρώ 163 χιλ. αλλά και της επίδρασης της αύξησης του αριθμού αλλά και των δικαιούχων των , υπο όρους, δωρεάν μετοχών κατά Ευρώ 134 χιλ. σε σύγκριση με το 2024, που χορηγήθηκαν τόσο σε μέλη της Διοίκησης όσο και σε λοιπούς εργαζομένους της εταιρείας.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν τις υποχρεωτικές εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) καθώς και τις προαιρετικές ασφαλιστικές εταιρείες (Generali).

Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 31.07.2020, ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options), με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού του Ομίλου και των συνδεδεμένων εταιρειών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής. Η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει τους δικαιούχους και τους ακριβείς όρους του προγράμματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της 16.12.2021 και της 21.7.2023 χορηγήθηκαν Δικαιώματα Προαίρεσης αγοράς μετοχών στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2020 και 2021.

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος, εντός του πρώτου έτους από την ημερομηνία που αποδίδεται η αμοιβή, οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το 60% των συνολικών τους δικαιωμάτων, ενώ για τα μεν δικαιώματα που χορηγήθηκαν έως την 31.12.2021, για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τρία χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 13,3% αυτών, ενώ για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν τον Ιούλιο του 2023, για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τέσσερα χρόνια, δύνανται να ασκήσουν το 10% των δικαιωμάτων, υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης, στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία), παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών. Κατόπιν της άσκησης των Δικαιωμάτων Προαίρεσης, οι Νέες Μετοχές υπόκεινται σε δωδεκάμηνη περίοδο υποχρεωτικής διακράτησης.

Οι μεταβολές στον αριθμό των υφισταμένων δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα:

Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	
Σύνολο 01.01.2024	35.047
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2024	-
Εξασκηθέντα	(20.268)
Μεταφορά δικαιωμάτων από μετακινήσεις στελεχών	-
Σύνολο 31.12.2024	14.779
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2025	-
Εξασκηθέντα	(10.100)
Σύνολο 31.12.2025	4.679

Η τιμή εξάσκησης των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ισούται με την ονομαστική αξία της μετοχής της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Συνεπώς, λόγω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά Ευρώ 0,01 ύστερα από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών την 22.7.2023, από 9.8.2023 η τιμή εξάσκησης όλων των ενεργών δικαιωμάτων προαίρεσης μειώθηκε από Ευρώ 0,30 σε ευρώ 0,29.

Η σταθμισμένη μέση τιμή εξάσκησης για τα δικαιώματα που ασκήθηκαν εντός της χρήσης 2025, ανήλθε σε Ευρώ 0,29.

Οι Περιόδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων, απεικονίζονται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2025	31.12.2024
Ιανουάριος 2025	-	5.423
Σεπτέμβριος 2025	-	4.677
Σεπτέμβριος 2026	4.679	4.679
Σύνολο	4.679	14.779

Η τιμή της μετοχής της κατά τον χρόνο εξάσκησης των δικαιωμάτων τον Ιανουάριο 2025 και τον Σεπτέμβριο 2025 ήταν Ευρώ 1,73 και Ευρώ 3,49 αντίστοιχα (Ευρώ 1,60 τον Ιανουάριο και σε Ευρώ 1,51 τον Σεπτέμβριο αντίστοιχα για το 2024), ενώ η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων, ανέρχεται σε 9 μήνες (31.12.2024: 9,86 μήνες).

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31.12.2025 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε Ευρώ 1.292 (Ευρώ 3.953 την 31.12.2024).

Πρόγραμμα διάθεσης δωρεάν μετοχών

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της μητρικής Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 27.7.2023, αποφάσισε την υιοθέτηση τετραετούς Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών για τη δωρεάν διάθεση ιδίων κοινών, μετά δικαιώματος ψήφου, άυλων μετοχών σε Μέλη της Διοίκησης και σε Εργαζομένους της Εταιρείας και εταιρειών του Ομίλου.

Ο μέγιστος αριθμός ιδίων μετοχών της Εταιρείας που μπορούν να διατεθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του Προγράμματος, είναι 35.000.000 μετοχές.

Σύμφωνα με τους όρους, το Πρόγραμμα έχει τετραετή διάρκεια (2023-2027), ενώ για τα μεν μέλη της Ανώτατης Ηγετικής ομάδας, κατά την πρώτη περίοδο κατοχύρωσης καταβάλλεται το 40% των μετοχών και το υπόλοιπο 60%, θα καταβάλλεται σε ισόποσα τμήματα ετησίως για περίοδο πέντε (5) ετών, για δε τους λοιπούς δικαιούχους, κατά την πρώτη περίοδο κατοχύρωσης θα καταβάλλεται το 60% των μετοχών, ενώ το υπόλοιπο 40% θα καταβάλλεται σε ισόποσα τμήματα ετησίως για περίοδο τεσσάρων (4) ετών. Η κατοχύρωση του δικαιώματος λήψης των δωρεάν μετοχών απαιτεί την παραμονή στην υπηρεσία κατά την ημερομηνία διάθεσης των μετοχών.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος, το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings την 1.9.2023 ενέκρινε τη χορήγηση 32.073 αριθμού δωρεάν μετοχών που αφορούν δικαιούχους που είναι υπάλληλοι της Εταιρείας. Η παροχή χορηγήθηκε την 21.11.2023 ενώ η πρώτη περίοδος κατοχύρωσης λήγει τον Ιανουάριο του 2024 και η τελευταία τον Σεπτέμβριο του 2027.

Η μέση σταθμική εύλογη αξία των 32.073 μετοχών κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής ανέρχεται σε Ευρώ 1,55.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος, το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings την 2.8.2024 ενέκρινε τη χορήγηση 37.732 αριθμού δωρεάν μετοχών που αφορούν δικαιούχους που είναι υπάλληλοι της Εταιρείας. Η παροχή χορηγήθηκε την 2.8.2024 ενώ η πρώτη περίοδος κατοχύρωσης λήγει τον Σεπτέμβριο του 2024 και η τελευταία τον Σεπτέμβριο του 2028.

Η μέση σταθμική εύλογη αξία των 37.732 μετοχών κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής ανέρχεται σε Ευρώ 1,62.

Για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των παραχωρηθέντων μετοχών κατά την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης χρησιμοποιήθηκε η τιμή κλεισίματος της μετοχής μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής και το αντίστοιχο επιτόκιο μηδενικού κινδύνου που ισχύει για την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης. Τα αναμενόμενα μερίσματα δεν έχουν ληφθεί υπόψη.

Από την εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος, η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024 έξοδο ποσού Ευρώ 52.515 σε πίστωση του αποθεματικού της Καθαρής Θέσης.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος, το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings την 6.5.2025 ενέκρινε τη χορήγηση 100.799 αριθμού δωρεάν μετοχών που αφορούν δικαιούχους που είναι υπάλληλοι της Εταιρείας. Η παροχή χορηγήθηκε την 6.5.2025 και 12.5.2025 ενώ η πρώτη περίοδος κατοχύρωσης λήγει τον Μάιο του 2025 και η τελευταία τον Μάιο του 2030.

Η μέση σταθμική εύλογη αξία των 100.799 μετοχών κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής ανέρχεται σε Ευρώ 2,43.

Για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των παραχωρηθέντων μετοχών κατά την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης χρησιμοποιήθηκε η τιμή κλεισίματος της μετοχής μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής και το αντίστοιχο επιτόκιο μηδενικού κινδύνου που ισχύει για την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης. Τα αναμενόμενα μερίσματα δεν έχουν ληφθεί υπόψη.

Από την εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος, η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025 έξοδο ποσού Ευρώ 189.022 σε πίστωση του αποθεματικού της Καθαρής Θέσης (σημείωση 21).

4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Δικηγόροι	236.963	288.714	222.521	264.615
Μηχανικοί-εκτιμητές	3.487.625	2.492.809	2.908.817	2.152.766
Λοιποί	2.073.637	790.215	2.023.857	697.664
Σύνολο	5.798.225	3.571.738	5.155.194	3.115.045
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	5.798.175	3.531.743	5.155.144	3.075.051
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	50	39.994	50	39.994

Η αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά ποσό Ευρώ 2.040 χιλ. σε επίπεδο εταιρίας και 2.226 χιλ. σε επίπεδο ομίλου, οφείλεται αφενός στην λήψη υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων από νέους συνεργάτες σε ακίνητα του Ομίλου της ALPHA BANK κατά ποσό Ευρώ 1.266 χιλ., αφετέρου σε δαπάνες ποσού Ευρώ 311 χιλ για υπηρεσίες αποψιλώσεων που έλαβαν χώρα το πρώτο εξάμηνο του 2025 σε ακίνητα του Ομίλου της ALPHA BANK, οι οποίες επανατιμολογήθηκαν στον Όμιλο, και σε εργασίες εκτίμησης εύλογης αξίας ακινήτων ποσού Ευρώ 378 χιλ. που ανατέθηκαν σε εξωτερικούς συνεργάτες.

Σε επίπεδο τόσο Εταιρείας όσο και Ομίλου, Αμοιβές μηχανικών και λοιπών συνεργατών σχετιζόμενες με την πώληση ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί στα στοιχεία ενεργητικού προς πώληση, έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ.20).

5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ασφάλιστρα	69.692	23.691	64.212	17.285
Επισκευές και συντηρήσεις	464.426	386.947	447.200	373.062
Λοιπές παροχές τρίτων	175.555	175.407	161.604	168.060
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	25.624	175.326	25.624	175.326
Χαρτόσημο μισθωμάτων	18.995	37.203	18.995	37.203
Λοιποί φόροι τέλη	68.752	78.278	50.487	78.215
Ενοίκια Κτηρίων	16.675	23.190	10.064	15.153
Έξοδα μετακινήσεων	103.161	112.856	91.222	99.423
Γραφική ύλη	14.379	16.545	8.311	12.300
Έξοδα μετοχολογίου	17.496	19.749	17.496	19.749
Κοινόχρηστες δαπάνες	68.732	104.651	68.732	104.651
Συνδρομές	173.408	161.183	166.285	155.486
Λοιπά έξοδα	1.722.094	1.667.872	1.676.255	1.614.442
Σύνολο	2.938.989	2.982.898	2.806.487	2.870.355
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	2.922.886	2.807.639	2.790.385	2.695.095
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	16.103	175.260	16.103	175.260

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ και Τέλη Ακινήτων ποσού Ευρώ 16.103 (2024: 175.260) έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφέρεται στην σημ. 20). Η μείωση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στην πώληση της πλειοψηφίας των Ιδιοχρησιμοποιούμενων και Επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, στα πλαίσια του project Skyline το οποίο βρίσκεται στο στάδιο της ολοκλήρωσης. Στα «Λοιπά έξοδα» συμπεριλαμβάνονται επιρριπτόμενες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για λογαριασμό του Ομίλου της ALPHA BANK οι οποίες στην συνέχεια, κατά το μεγαλύτερο μέρος τους, επανατιμολογούνται στις κατά περίπτωση Εταιρείες του Ομίλου ALPHA BANK ως μέρος αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης που λαμβάνει η Εταιρεία. Επίσης στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για το έτος 2025 στο ποσό των Ευρώ 32χιλ. (2024: Ευρώ 32 χιλ.).

Τα ενοίκια κτηρίων περιλαμβάνουν έξοδα βραχυπρόθεσμων μισθώσεων κτηρίων (με διάρκεια μίσθωσης έως 12 μήνες), κάνοντας χρήση της εξαίρεσης του Δ.Π.Χ.Α. 16.

6. Αποσβέσεις

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & λοιπός εξοπλισμός	13	64.329	86.418	62.369	84.658
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	319.998	242.875	251.177	185.203
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	14	364.138	319.211	364.138	319.211
Σύνολο		748.465	648.505	677.684	589.073

7. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.027.204	1.013.503	940.651	933.907
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	-	824.077	-	824.077
Σύνολο	1.027.204	1.837.580	940.651	1.757.985
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	1.027.204	1.013.503	940.651	933.907
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	-	824.077	-	824.077

Τα έσοδα από πιστωτικούς τόκους παρέμειναν στα ίδια επίπεδα με το ύψος αυτών στο προηγούμενο έτος. Το έτος 2024 η εταιρεία είχε εισπράξει τόκους υπερημερίας ποσού Ευρώ 825χιλ. , εξαιτίας της καθυστέρησης είσπραξης μέρος του τιμήματος της μεταβίβασης των ακινήτων της στα πλαίσια του project Skyline, οι οποίοι είχαν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ.20).

8. (Ζημιές)/Αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αναστροφή/(ζημιές) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	(2.986)	(146.922)	(2.986)	(146.922)
Αναστροφή/(Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	7.065	20.815	7.065	20.815
Σύνολο	4.078	(126.107)	4.078	(126.107)

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 αναγνώρισε έσοδο από γύρισμα πρόβλεψης ζημιάς απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου που είχε σχηματιστεί για προθεσμιακές καταθέσεις οι οποίες έληξαν ποσού Ευρώ 7.065 (31.12.2024 ποσό Ευρώ 20.815). Επιπλέον, με 31.12.2025 αναγνώρισε πρόσθετη πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης για ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ποσού Ευρώ 2.986 (31.12.2024 ποσό Ευρώ 146.922).

9. Λοιπά Κέρδη / (ζημίες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη από εκκαθάριση θυγατρικής ARES Bulgaria (Σημ.15)	-	-	262.681	-
Λοιπά κέρδη / (Ζημίες)	4.537	18.062	5.184	18.062
Σύνολο	4.537	18.062	267.864	18.062

10. Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία έθεσε σε εφαρμογή νέο πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου στο πλαίσιο του επιχειρησιακού σχεδιασμού του Ομίλου της Alpha Bank, το οποίο προέβλεπε βάσει της ηλικίας, τα έτη υπηρεσίας και το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημά, είτε την εφ' άπαξ αποζημίωση κατά την ημερομηνία αποχώρησής τους είτε μια μακροχρόνια άδεια έξι (6) ετών, με την καταβολή αποδοχών και εργοδοτικών εισφορών κατά τη διάρκειά της, πλέον της καταβολής, στη λήξη της ποσοστού εφάπαξ παροχής. Στο πρόγραμμα εντάχθηκαν συνολικά 7 άτομα, εκ των οποίων τρεις αποχώρησαν εντός του 2024 ενώ οι υπόλοιποι εντάχθηκαν στο καθεστώς της μακροχρόνιας άδειας (Sabbatical).

Εντός του 2025 οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για το εν λόγω πρόγραμμα ανήλθαν σε Ευρώ 148 χιλ.με το υπολειπόμενο ποσό να αφορά πρόβλεψη για δικαιούχους του προγράμματος Sabbatical. Η κίνηση της Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την χρήση 2024 και 2025, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Πρόβλεψη κατά την 01.01.2024	67.041
Συνολικό κόστος Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου	1.053.153
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν	(309.728)
Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου 31.12.2024	810.466
Πρόβλεψη κατά την 01.01.2025	810.466
Συνολικό κόστος Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου	-
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν	(147.882)
Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου 31.12.2025	662.584
Βραχυπρόθεσμο μέρος Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου	118.402
Μακροπρόθεσμο μέρος Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου	544.183

11. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για την Εταιρία και τις θυγατρικές Εταιρείες φορολογούνται στη χώρα της εκάστοτε Εταιρείας ως εξής:

- Ρουμανία: 16,0%
- Κύπρος: 12,5%
- Ελλάδα: 22,0%

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τρέχων φόρος	2.278.326	3.546.911	2.218.038	3.481.287
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	1.769	22.406	1.769	22.406
Αναβαλλόμενος φόρος	6.839	(957.019)	6.839	(957.019)
Σύνολο φόρου	2.286.935	2.612.299	2.226.647	2.546.675

Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω, σε φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και φόρο εισοδήματος από διακοπτόμενες δραστηριότητες:

(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τρέχων φόρος	2.090.898	1.568.753	2.030.610	1.503.130
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	1.769	22.406	1.769	22.406
Αναβαλλόμενος φόρος	44.143	(187.683)	44.143	(187.683)
Σύνολο φόρου	2.136.810	1.403.477	2.076.523	1.337.853

(Διακοπείσες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τρέχων φόρος	187.429	1.978.157	187.429	1.978.157
Αναβαλλόμενος φόρος	(37.304)	(769.336)	(37.304)	(769.336)
Σύνολο φόρου	150.124	1.208.822	150.124	1.208.822

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αποζημίωση προσωπικού	(27.173)	157.957	(27.173)	157.957
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	(4.780)	52.675	(4.780)	52.675
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων (Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	26.011	394.068	26.011	394.068
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	-	324.576	-	324.576
	(897)	27.744	(897)	27.744
Σύνολο	(6.839)	957.019	(6.839)	957.019
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>(44.143)</i>	<i>187.683</i>	<i>(44.143)</i>	<i>187.683</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>37.304</i>	<i>769.336</i>	<i>37.304</i>	<i>769.336</i>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αναβαλλόμενος φόρος που έχει ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	-	(3.118)	-	(3.118)
Κέρδη/ζημιές από πώληση παγίων	37.304	772.453	37.304	772.453
Σύνολο	37.304	769.336	37.304	769.336

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2025		31.12.2024	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος <i>(από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)</i>		9.806.355		11.573.324		9.363.958		11.007.026
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(22,13%)	(2.169.795)	(21,72%)	(2.514.140)	(22,00%)	(2.060.071)	(22,00%)	(2.421.546)
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από:								
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,16%)	(113.383)	(0,44%)	(51.192)	(1,14%)	(106.864)	(0,40%)	(44.550)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,07%	6.519	0,14%	16.218			0,00%	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,10%)	(10.276)	(0,55%)	(63.184)	(0,64%)	(59.712)	(0,73%)	(80.579)
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(23,32%)	(2.286.935)	(22,57%)	(2.612.298)	(23,78%)	(2.226.647)	(23,14%)	(2.546.675)
Φόρος εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(21,79%)	(2.136.810)	(12,13%)	(1.403.477)	(22,18%)	(2.076.523)	(12,15%)	(1.337.853)
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(1,53%)	(150.124)	(10,44%)	(1.208.822)	(1,60%)	(150.124)	(10,98%)	(1.208.822)

Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 22,13 % για τη χρήση 2025 και 21,72% αντίστοιχα για τη χρήση 2024 και είναι ο μέσος σταθμικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των αποτελεσμάτων προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου.

Ο αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	2025	2024
Αποζημίωση προσωπικού	(49)	(5.275)
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία	(2.132)	-
Σύνολο	(2.181)	(5.275)

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/2013, τα ενδοομιλικά μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι κράτους μέλους της Ε.Ε. και ανήκουν στον ίδιο Όμιλο, απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από την παρακράτηση, εφόσον ο λήπτης του μερίσματος κατέχει ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% στο μετοχικό κεφάλαιο του νομικού προσώπου που διανέμει και το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται επί τουλάχιστον 2 έτη.

- Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services SRL δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 1998.
- Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2015.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές, ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων αν προκύψουν κρίνονται ότι δεν θα είναι σημαντικά.

12. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή: Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίστανται κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, αναιρούμενου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	7.519.420	8.961.025	7.137.311	8.460.351
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,54	0,64	0,51	0,60

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.987.161	4.675.203	6.605.050	4.174.528
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,50	0,33	0,47	0,30

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	532.259	4.285.823	532.259	4.285.823
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,04	0,31	0,04	0,31

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή : Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

13. Ενσώματα πάγια

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	479.647	962.127	1.708.623
Προσθήκες	-	9.032	829.154	838.186
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	13.846	1.774.907
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	(21.021)	(126.705)	(176.162)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	467.658	1.678.422	4.145.554
01 Ιανουαρίου 2025	1.999.474	467.658	1.678.422	4.145.554
Προσθήκες	-	16.908	283.438	300.347
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	31.128	31.128
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(112.509)	(112.509)
31 Δεκεμβρίου 2025	1.999.474	484.566	1.880.479	4.364.519
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	388.460	429.534	1.000.978
Αποσβέσεις περιόδου	52.970	31.689	185.203	269.862
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	208.695	(21.022)	(90.439)	97.234
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	399.126	524.299	1.368.074
01 Ιανουαρίου 2025	444.649	399.126	524.299	1.368.074
Αποσβέσεις περιόδου	-	28.686	251.177	279.863
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	33.682	-	(67.335)	(33.653)
31 Δεκεμβρίου 2025	478.331	427.812	708.140	1.614.284
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	68.532	1.154.124	2.777.480
31 Δεκεμβρίου 2025	1.521.142	56.754	1.172.339	2.750.235

ΟΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτ/νήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
Προσθήκες	-	9.457	939.364	948.821
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	13.846	1.774.907
Συναλλαγματικές διαφορές	-	1	29	30
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	(22.186)	(241.935)	(292.558)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	529.649	1.873.864	4.402.987
01 Ιανουαρίου 2025	1.999.474	529.649	1.873.864	4.402.987
Προσθήκες	-	17.657	382.614	400.271
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	31.128	31.128
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(36)	414	379
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(194.874)	(194.874)
31 Δεκεμβρίου 2025	1.999.474	547.270	2.093.147	4.639.890
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	428.204	578.948	1.190.136
Αποσβέσεις περιόδου	52.970	33.448	242.875	329.293
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	208.695	(22.187)	(205.670)	(19.162)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(5)	-	(5)
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	439.465	616.154	1.500.268
01 Ιανουαρίου 2025	444.649	439.465	616.154	1.500.268
Αποσβέσεις περιόδου	-	30.646	319.998	350.644
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	33.682	-	(149.700)	(116.018)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	478.331	470.111	786.452	1.734.894
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	90.184	1.257.710	2.902.719
31 Δεκεμβρίου 2025	1.521.142	77.159	1.306.695	2.904.996

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων, εκτός από τα ιδιόκτητα οικόπεδα και κτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τις λειτουργικές τους ανάγκες, συμπεριλαμβάνονται επιπλέον κτήρια και επιβατικά εταιρικά αυτοκίνητα, τα οποία μισθώνει η Εταιρεία και ο Όμιλος για σκοπούς της λειτουργίας τους και τα οποία παρουσιάζονται ανωτέρω ως στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης.

- Η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 έχει στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην Alpha Bank.
- Οι θυγατρικές Εταιρείες Alpha Real Estate Services S.R.L. και Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχουν στην κατοχή τους ακίνητα.

14. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ					ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)	Σύνολο
Αξία κτήσεως										
01 Ιανουαρίου 2024	2.219.754	171.039	565.600	78.123	3.034.516	2.197.805	171.039	565.600	78.123	3.012.567
Προσθήκες	259.306	324.985	-	-	584.291	259.306	324.985	-	-	584.291
Μεταφορές	193.035	(193.035)	-	-	-	193.035	(193.035)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.672.094	302.989	565.600	78.123	3.618.807	2.650.145	302.989	565.600	78.123	3.596.858
01 Ιανουαρίου 2025	2.672.094	302.989	565.600	78.123	3.618.807	2.650.145	302.989	565.600	78.123	3.596.858
Προσθήκες	24.971	284.625	-	-	309.596	24.946	284.625	-	-	309.571
Μεταφορές	299.988	(299.988)	-	-	-	299.988	(299.988)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	2.997.053	287.626	565.600	78.123	3.928.403	2.975.079	287.626	565.600	78.123	3.906.429
Συσσωρευμένες αποσβέσεις										
01 Ιανουαρίου 2024	1.128.308	-	179.107	-	1.307.415	1.106.480	-	179.107	-	1.285.587
Αποσβέσεις περιόδου	206.091	-	113.120	-	319.211	206.091	-	113.120	-	319.211
31 Δεκεμβρίου 2024	1.334.399	-	292.227	-	1.626.626	1.312.571	-	292.227	-	1.604.798
01 Ιανουαρίου 2025	1.334.399	-	292.227	-	1.626.626	1.312.571	-	292.227	-	1.604.798
Αποσβέσεις περιόδου	251.018	-	113.120	-	364.138	251.018	-	113.120	-	364.138
31 Δεκεμβρίου 2025	1.585.417	-	405.347	-	1.990.764	1.563.590	-	405.347	-	1.968.936
Αναπόσβεστη αξία										
31 Δεκεμβρίου 2024	1.337.695	302.989	273.373	78.123	1.992.181	1.337.574	302.989	273.373	78.123	1.992.060
31 Δεκεμβρίου 2025	1.411.636	287.626	160.253	78.123	1.937.639	1.411.490	287.626	160.253	78.123	1.937.493

Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες», έχουν προκύψει από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά κλάδου υπηρεσιών της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») κατά την 01.06.2022 και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες», έχουν αναγνωριστεί στην εύλογη αξία τους με την μέθοδο αποτίμησης «Multi Period Excess Earnings Method» και αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας και έχει ορισθεί στα 5 έτη.

Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)

Η ως άνω υπεράξια προέκυψε από την εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI»). Σημειώνεται ότι διενεργήθηκε κατά το 2025 ο σχετικός έλεγχος απομείωσης από τον οποίο δεν προέκυψαν τέτοιες ενδείξεις.

15. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2024: Ευρώ 289.000).

β) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 (2024: Ευρώ 11.000).

Η Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας, στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά την 31.12.2024 με ποσοστό 100% και η αξία της συμμετοχής ανερχόταν στο ποσό των Ευρώ 76.695 εκκαθαρίστηκε την 18.12.2025. Από την εκκαθάριση της θυγατρικής προέκυψε κέρδος σε επίπεδο Εταιρείας ποσού Ευρώ 262.681 (διαφορά της αξίας της συμμετοχής με το προϊόν της εκκαθάρισης).

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικούς περιορισμούς στη χρήση περιουσιακών στοιχείων ή στο διακανονισμό υποχρεώσεων των θυγατρικών του.

16. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Όσα αναφέρονται στην συγκεκριμένη σημείωση, ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

31.12.2025

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	83.150	65.650

31.12.2024

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	73.460	55.960

Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 18,42% στο μετοχικό κεφάλαιο της Propindex Ανώνυμη Εταιρεία Δεικτών Ακινήτων. Η συμμετοχή αφορά την κατοχή 8.750 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 2 εκάστης. Η εύλογη αξία

προσδιορίστηκε με βάση την καθαρή θέση της Εταιρείας, όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Τα στοιχεία του ισολογισμού (λογιστικές αξίες) δεν διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες.

17. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 έχουν ως εξής :

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	-	1.091.469	748.997	932.927	748.781
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	27	11.267.502	11.802.989	11.244.239	11.782.626
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	-	(393.658)	(390.672)	(393.658)	(390.672)
Σύνολο	-	11.965.313	12.161.314	11.783.508	12.140.735

Η Εταιρεία ομαδοποιεί τις απαιτήσεις της σε δυο κατηγορίες: Αυτές που προέρχονται από εμπορικές συναλλαγές (παροχή υπηρεσιών) με την μητρική εταιρεία και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου (Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη) και αυτές που προέρχονται από συναλλαγές με τρίτους πελάτες (Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες).

Η μείωση των απαιτήσεων κατά ποσό Ευρώ 538 χιλ. οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις απαιτήσεων απο παρασχεθείσες υπηρεσίες προς ενδοομιλικούς πελάτες στα πλαίσια συμβάσεων παροχής υπηρεσιών.

Η ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2025 και αντίστοιχα 2024 για την Εταιρεία, είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2025	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	11.244.239	7.788.455	2.192.362	352.562	554.224	356.635
Λοιποί Πελάτες	932.927	309.718	29.211	140.025	91.210	362.763
Σύνολο	12.177.166	8.098.173	2.221.574	492.587	645.434	719.398

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2024	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	11.782.626	10.352.439	696.291	255.748	263.882	214.266
Λοιποί Πελάτες	748.781	182.515	27.818	80.270	109.029	349.149
Σύνολο	12.531.407	10.534.954	724.109	336.018	372.911	563.415

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2024 – 31.12.2024 και αντίστοιχα 01.01.2025-31.12.2025, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2024	243.750	243.720
Απομείωση περιόδου 01.01.2024 - 31.12.2024 (Σημείωση 8)	146.922	146.922
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	390.672	390.672
Απομείωση περιόδου 01.01.2025 - 31.12.2025 (Σημείωση 8)	2.986	2.986
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2025	393.658	393.658

Από την πολιτική της εταιρείας σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 κατά κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Bank, καθώς από εξέταση που έγινε τα τελευταία 3 χρόνια, αφενός δεν υπήρξαν πιστωτικά γεγονότα, αφετέρου οι προοπτικές των αντισυμβαλλόμενων Εταιρειών εντός Ομίλου Alpha Bank είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές (ALPHA BANK AE_ Score Ratings (BBB/Σταθερή)|Moody's Baa2), ως εκ τούτου, ο σχετικός συντελεστής Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (ECL) είναι μηδενικός.

18. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	180.218	305.019	180.218	299.457
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	1.989.417	1.962.185	1.958.915	1.929.398
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	3.111.478	2.529.771	3.111.478	2.529.771
Έξοδα επομένων χρήσεων	122.016	109.829	120.674	107.956
Σύνολο	5.517.566	5.021.240	5.485.722	4.981.018

Στα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών», η αύξηση κατά ποσό Ευρώ 582 χιλ. οφείλεται σε παρεσχεθείσες υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων ποσού Ευρώ 256 χιλ., σε αμοιβές παροχής υπηρεσιών μισθώσεων και εκμισθώσεων ποσού Ευρώ 45 χιλ, καθώς και υπηρεσίες εκτιμήσεων ποσού Ευρώ 280 χιλ., οι οποίες έχουν παρασχεθεί στο τέλος του έτους και η τιμολογήση των οποίων πραγματοποιείται σε μεταγενέστερο στάδιο βάσει συμφωνητικών.

19. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες

Το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στο ενεργητικό, αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	643	1.596	508	1.446
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	58.257.784	57.599.175	53.448.225	52.947.386
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	(9.482)	(16.546)	(9.482)	(16.546)
Σύνολο	58.248.945	57.584.224	53.439.252	52.932.286

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2024- 31.12.2024 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2024	(37.361)	(37.361)
Αναστροφή Απομείωσης χρήσης 2024 (Σημ. 8)	20.815	20.815
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	(16.546)	(16.546)

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2025 - 31.12.2025 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2025	(16.546)	(16.546)
Αναστροφή Απομείωσης χρήσης 2025 (Σημ. 8)	7.065	7.065
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2025	(9.482)	(9.482)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα, χωρίς τους δεδουλευμένους τόκους μέχρι την λήξη της χρήσεως και χωρίς την απομείωση πιστωτικού κινδύνου, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	643	1.596	508	1.446
Καταθέσεις όψεως	7.554.046	5.424.350	5.006.160	2.530.219
Προθεσμιακές καταθέσεις	2.256.318	1.748.990	-	-
Σύνολο	9.811.007	7.174.936	5.006.668	2.531.665

Η Εταιρεία κατά το 2025 τήρησε το σύνολο των διαθεσίμων της σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE), ενώ η θυγατρική της ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για το έτος 2025 και 2024, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

Έτος 2025

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	6/5/2026
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	19.000.000	17/12/2026
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	17.285.689	23/12/2026
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	2.256.318	16/3/2026
-	50.542.006	

Έτος 2024

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	10/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	2.000.000	29/8/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	19.000.000	31/10/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	17.000.000	9/12/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.617	11/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	844.340	25/1/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	201.033	22/2/2025
	51.748.990	

20. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση

Η διαδικασία πώλησης των Ιδιοχρησιμοποιούμενων και Επενδυτικών της ακινήτων βρίσκεται στο στάδιο της ολοκλήρωσής της.

Τα υπόλοιπα των εν λόγω στοιχείων, για τα οποία πληρούνται οι προϋποθέσεις κατάταξης στα «Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση» βάσει του Δ.Π.Χ.Α. 5, παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2025	31.12.2024
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	-	-
Επενδυτικά ακίνητα	604.557	1.438.829
Σύνολο	604.557	1.438.829

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Bank». Στα πλαίσια της παραπάνω διαδικασίας, κατά την διάρκεια του 2025 μεταβιβάστηκαν 2 ακίνητα, (εκ των 3^{ων} εναπομεινάντων ακινήτων που έχουν ενταχθεί στη συναλλαγή Skyline) με λογιστική αξία ποσό Ευρώ 834.272, έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 1.450.253 . Από την πώληση των ακινήτων αυτών προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 615.981, το οποίο καταχωρήθηκε στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες, όπως αναλύεται στην παρακάτω ενότητα «Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η πώληση του εναπομεινάντος ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026, σε εταιρεία εκτός του Ομίλου ALPHA BANK. Η καθυστέρηση για τη μεταβίβαση του εναπομεινάντος ακινήτου οφείλεται στη χρονική διαδικασία νομιμοποίησης της μεταβίβασής του.

Διακοπείσες Δραστηριότητες

Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης Ακινήτων" συνιστά τόσο για την Εταιρεία όσο και τον Όμιλο, «Διακοπέισα Δραστηριότητα» καθώς τα ιδιόκτητα ακίνητα της Εταιρείας, πλην ενός που ιδιοχρησιμοποιείται, εντάχθηκαν στη συναλλαγή "Skyline" και κατατάχθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 5. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή, παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από «Διακοπείσες Δραστηριότητες» σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αναλυτικά ως κάτωθι:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	-	82.555	772.617
Σύνολο εσόδων	-	82.555	772.617
Αμοιβές τρίτων	4	(50)	(39.994)
Λοιπά ΓΔΕ - Φόροι ακινήτων	5	(16.103)	(175.260)
Σύνολο εξόδων	-	(16.153)	(215.254)
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	7	-	824.077
Κέρδη από πώληση παγίων	-	615.981	4.113.204
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-	682.383	5.494.645
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	11	(187.429)	(1.978.157)
Αναβαλλόμενος φόρος	11	37.304	769.336
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(150.124)	(1.208.822)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	532.259	4.285.823

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 83 χιλ με 31.12.2025 και ποσό Ευρώ 773χιλ με 31.12.2024, έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες. Τα μειωμένα έσοδα από μισθώματα κατά το ποσό των Ευρώ 690 χιλ., οφείλονται στη μεταβίβαση μισθωμένων ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline. Τα μισθώματα εξοφλούνται κατά κανόνα εντός 30 ημερών.

Η επίδραση στις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου από διακοπείσες δραστηριότητες, αναλύεται όπως παρακάτω:

Διακοπείσες δραστηριότητες

Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες	66.402	547.384
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες	6.441.595	16.275.466
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων	6.507.997	16.832.829

21. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2025 σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 εκάστη, ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η Εταιρεία έχει εκδώσει Μετοχές υπέρ το άρτιο, όπως εμφανίζεται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Σύνολο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν έχει μεταβληθεί στη χρήση 2025

22. Αποθεματικά και Μερίσματα

Τα αποθεματικά για την Εταιρεία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	6.411.279	5.988.261	6.411.279	5.988.261
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(147.912)	(90.251)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	18.390	19.951	18.390	19.951
Δωρεάν Διάθεση Μετοχών	39.521	12.181	39.521	12.181
Σύνολο	6.321.277	5.930.143	6.469.189	6.020.393

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη Γ.Σ. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της Εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 423.018 κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων απο τη Τακτική Γενική Συνέλευση της 19/06/2025. Αναφορικά με την κίνηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 1.292 και της Δωρεάν Διάθεσης μετοχών κατά ποσό Ευρώ 189.022 (μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 3). Επίσης, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική 1.15, κατοχυρωμένα δικαιώματα αξίας Ευρώ 2.853 και η αξία καταχωρημένων δωρεάν μετοχών στην μερίδα των δικαιούχων ποσού Ευρώ 161.683, μεταφέρθηκαν από τα σχηματισθέντα αποθεματικά «Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών» και «Δωρεάν Διάθεση Μετοχών» αντίστοιχα, στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Για την χρήση του 2025, προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού Ευρώ 0,50 ανά μετοχή.

23. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησής του.

Οι πίνακες που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2025 και το αντίστοιχο για την χρήση του 2024 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 και της περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση, ισχύουν για την Εταιρεία. Οι θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν ουσιώδη υπόλοιπα στις υποχρεώσεις από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Από 1 Ιανουαρίου έως
31.12.2025 31.12.2024

Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης:

Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	21.531	18.729
Επιτοκιακό κόστος	2.838	3.115
Κόστος Διακανονισμών	-	225.631
Συνολικό έξοδο χρήσεως	24.370	247.475

Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:

Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	11.761	(12.216)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	221	23.977
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	11.982	11.761

Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	51.739	101.153
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	21.531	18.729
Επιτοκιακό κόστος	2.838	3.115
Καταβληθείσες παροχές	-	(272.911)
Κόστος Διακανονισμών	-	225.631
Κόστος μεταφοράς προσωπικού (Αγορά κλάδου AREMI)	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(221)	(23.977)
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	75.887	51.740

Υποθέσεις:

Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,37%	3,14%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	2,50%	2,25%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%

Ανάλυση ευαισθησίας
Ως προς την Υποχρέωση

	2025		2024	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	72.753	-4%	50.214	-3%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	79.193	4%	53.346	3%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	78.946	4%	53.353	3%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	72.953	-4%	50.194	-3%

Ως προς το Έξοδο Χρήσης

	2025		2024	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	26.836	-5%	20.309	-6%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	30.039	6%	22.841	6%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	29.746	5%	22.539	5%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	27.094	-5%	20.579	-4%

Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής

	2025	2024
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	-	27.079
Από 1-5 έτη	37.394	22.530
Από 5-10 έτη	138.648	110.869
Από 10 έτη και άνω	2.109.227	1.834.404

24. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η Εταιρεία, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την έναρξη της μίσθωσης. Για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2025 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,58% (2024: 3,17%) και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 2,74% (2024: 2,75%).

Στην Εταιρεία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2025, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,28% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 2,74% ενώ για το 2024, το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,41% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 2,75%.

Οι μισθώσεις ακινήτων και οχημάτων περιλαμβάνουν δικαιώματα επέκτασης και τερματισμού. Αυτά χρησιμοποιούνται για τη μεγιστοποίηση της επιχειρησιακής ευελιξίας όσον αφορά στη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται στις εργασίες της Εταιρείας. Η πλειοψηφία των δικαιωμάτων επέκτασης και τερματισμού που εξασκούνται, μπορούν να εξασκηθούν μόνο από την Εταιρεία και όχι από τον εκάστοτε εκμισθωτή.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025 για την Εταιρεία, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 320.468 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 273.623 και τόκων ποσού Ευρώ 46.845 ενώ για το 2024 ήταν ποσό Ευρώ 223.976, που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 188.577 και τόκων ποσού Ευρώ 35.399

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2025, για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 390.389 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 340.754 και τόκων ποσού Ευρώ 49.635, ενώ για το 2024 ήταν ποσό Ευρώ 288.039 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 251.331 και τόκων ποσού Ευρώ 36.708. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 46.845 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 49.635 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2024	539.567	80.466	620.034	483.379	80.467	563.846
Χρεωστικοί τόκοι	34.680	2.028	36.708	33.371	2.028	35.399
Πληρωμές μισθωμάτων	(240.638)	(47.401)	(288.039)	(176.575)	(47.401)	(223.976)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	15.050	-	15.050	13.846	-	13.846
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	-	(36.237)	(36.237)	-	(36.237)	(36.237)
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	960.036	220.901	1.180.937	851.029	220.901	1.071.930
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2024	1.308.695	219.757	1.528.452	1.205.050	219.758	1.424.808

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2025	1.308.695	219.757	1.528.452	1.205.050	219.758	1.424.808
Χρεωστικοί τόκοι	42.693	6.942	49.635	39.903	6.942	46.845
Πληρωμές μισθωμάτων	(316.368)	(74.021)	(390.389)	(246.447)	(74.021)	(320.468)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	114.274	2.048	116.322	29.080	2.048	31.128
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	(14.554)	(29.902)	(44.456)	(14.554)	(29.902)	(44.456)
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	190.054	114.551	304.605	168.887	114.551	283.438
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2025	1.324.794	239.375	1.564.169	1.181.919	239.376	1.421.295

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	272.559	246.172
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.255.893	1.178.636
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.528.452	1.424.808
	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	349.761	279.674
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.214.409	1.141.621
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	1.564.170	1.421.295

Η αύξηση των Υποχρεώσεων από μισθώσεις ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2025 οφείλεται κατά κύριο λόγο από σύναψη νέας μίσθωσης που αφορά τη μεταφορά του γραφείου της Εταιρείας στην Θεσσαλονίκη, σε νέο κτίριο, το οποίο ανήκει στην Alpha Bank. Από τη μίσθωση αυτή αναγνωρίστηκε υποχρέωση μίσθωσης ποσού Ευρώ 169 χιλ.

25. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν. 4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τη χρήση 2025 είναι 22%.

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αναλύεται ως ακολούθως :

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	985.667	1.014.558
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(731.636)	(751.508)
Σύνολο	254.030	263.050

Η κίνηση αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας:

	2025	2024
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	49	5.275
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία	2.132	-
Σύνολο	2.181	5.275

	2024			2025			
	Υπόλοιπο 01.01.2024	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2024	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2025
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία	(11.989)	-	-	(11.989)	-	(2.132)	(14.121)
Αποζημίωση προσωπικού	70.088	157.957	(5.275)	222.771	(27.173)	(49)	195.549
Απομειώσεις παγίων	64.166	324.576	-	388.742	(17.173)	-	371.569
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	61.844	27.744	-	89.587	(897)	-	88.690
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.876	52.675	-	59.551	(4.780)	-	54.770
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(879.679)	394.068	-	(485.611)	43.184	-	(442.427)
Σύνολο	(688.693)	957.019	(5.275)	263.050	(6.839)	(2.181)	254.030

26. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.214.414	748.112	1.115.555	694.216
Προκαταβολές Πελάτων	211.250	211.250	211.250	211.250
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	202.680	220.515	198.640	214.877
Φ.Π.Α.	1.742.803	998.101	1.693.432	962.475
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	247.245	238.336	217.072	208.628
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	74.686	74.686	74.686
Λοιπές υποχρεώσεις	802.011	850.203	792.652	845.696
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	1.128.918	875.400	1.062.462	800.478
Σύνολο	5.624.007	4.216.605	5.365.749	4.012.308

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Οι προμηθευτές της Εταιρείας και του Ομίλου εξοφλήθηκαν εντός των πρώτων 30 ημερών του επόμενου έτους.

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις είναι αυξημένες κατά ποσό Ευρώ 421 χιλ. κυρίως εξαιτίας της αύξησης του όγκου συναλλαγών, στα πλαίσια της λήψης υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων από νέους συνεργάτες σε ακίνητα του Ομίλου της ALPHA BANK κατά ποσό Ευρώ 193 χιλ. οι οποίες επανατιμολογούνται στον Όμιλο της ALPHA BANK. Επίσης οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2025, αυξήθηκαν κατά ποσό Ευρώ 140 χιλ. σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ο αυξημένος ΦΠΑ συγκριτικά με 31.12.2024 κατά ποσό Ευρώ 731 χιλ. είναι σε αντιστοιχία με την αύξηση των πωλήσεων και ειδικότερα λόγω του όγκου και της αξίας των τιμολογήσεων που έλαβαν χώρα στο τέλος του έτους.

Η αύξηση στα έξοδα χρήσης πληρωτέα για το έτος 2025, αφορά κυρίως σε πρόβλεψη Bonus για την χρήση 2025 αλλά και στον διαφορετικό χρονισμό του όγκου τιμολογίων προμηθευτών που δεν λήφθηκαν εντός της χρήσης 2025 και καταχωρήθηκαν στη βάση του δεδουλευμένου.

27. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου. Η Εταιρεία στις 31.12.2025 ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank με ποσοστό ενοποίησης 89,3%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 85,9%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Στις 27 Ιουνίου 2025 πραγματοποιήθηκε - συγχώνευση με απορρόφηση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών από την Alpha Τράπεζα, με αποτέλεσμα να παύει να υφίσταται η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, έως και την ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση, συνιστούσε την τελική μητρική εταιρεία και η Alpha Bank την ενδιάμεση μητρική εταιρεία.

Η Εταιρεία, την χρήση 2025, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 7,0 εκατ.

Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρείες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2025 και 31.12.2024 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ενεργητικό (με Alpha Bank)				
Απαιτήσεις από πελάτες	6.953.590	3.831.410	6.953.590	3.831.410
Λοιπές απαιτήσεις	3.163.102	1.637.940	3.163.102	1.637.940
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	153.011	28.584	153.011	28.584
Ταμείο και διαθέσιμα	53.448.225	52.943.416	53.448.225	52.943.403
Σύνολο	63.717.928	58.441.349	63.717.928	58.441.336

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.472.239	7.971.580	4.290.649	7.951.216
Λοιπές απαιτήσεις	1.700.499	2.044.051	1.700.499	2.044.051
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	668.174	718.233	533.819	614.646
Ταμείο και διαθέσιμα	2.381.972	1.831.666	-	-
Σύνολο	9.222.884	12.565.529	6.524.967	10.609.913

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Παθητικό (με Alpha Bank)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	339.246	198.415	339.246	198.415
Λοιπές υποχρεώσεις	859.826	714.230	859.826	714.230
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	153.936	30.221	153.936	30.221
Σύνολο	1.353.008	942.866	1.353.008	942.866

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	167	4.445	167	4.445
Λοιπές υποχρεώσεις	337.058	122.498	310.797	106.540
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	891.559	956.435	748.684	852.791
Σύνολο	1.228.783	1.083.378	1.059.648	963.776

Τα έσοδα και έξοδα στις 31.12.2025 και 31.12.2024 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	13.698.712	10.690.846	13.698.712	10.690.846
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	79.650	638.922	79.650	638.922
Χρηματοοικονομικά έσοδα	940.651	933.907	940.651	933.907
Σύνολο	14.719.014	12.263.675	14.719.014	12.263.675

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10.191.144	8.630.805	7.767.189	6.613.147
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.905	4.427	2.905	4.056
Λοιπά κέρδη	312.451	3.503.331	575.132	3.503.331
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	892.072	-	824.077
Σύνολο	10.506.500	13.030.636	8.345.226	10.944.612

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	52.605	103.731	52.605	103.731
Αμοιβές τρίτων	26.897	10.000	26.897	10.000
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6.925	10.512	6.925	10.512
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	28.964	18.976	28.964	18.976
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14.541	1.396	14.541	1.396
Σύνολο	129.932	144.615	129.932	144.615

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	167.313	162.130	-	-
Αμοιβές Τρίτων	169.000	-	169.000	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	317.971	232.555	309.005	218.531
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	169.671	127.543	101.134	69.870
Χρηματοοικονομικά έξοδα	33.666	26.224	28.710	22.305
Σύνολο	857.622	548.453	607.849	310.706

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	865.165	844.260	865.165	844.260
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	282.958	282.110	282.958	282.110
Αμοιβές Διευθυντών	582.207	562.150	582.207	562.150

Εντός της χρήσεως η Εταιρεία συμμετείχε στο TEA του Ομίλου Alpha Services and Holdings, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2023 αποσκοπεί στην παροχή συμπληρωματικής ασφαλιστικής προστασίας, πέραν της παρεχόμενης από την κύρια και επικουρική κοινωνική ασφάλιση. Αποτελεί ταμείο προαιρετικής συμμετοχής, στο οποίο μπορούν να ενταχθούν όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου με σχέση έμμισθης εντολής ή με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου, ως εκ τούτου θεωρείται συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας.

Τα υπόλοιπα των συναλλαγών με το TEA για το 2024 και το 2025 είναι τα εξής:

Alpha Real Estate services A.E.	Εργατικές	Εργοδοτικές	Σύνολο εισφορών
2025	110.271	133.105	243.377
2024	113.782	121.866	235.648

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες, σύμφωνα με την εξέλιξη της υπόθεσης και την αξιολόγηση της Νομικής Υπηρεσίας κατά την 31.12.2025, η πιθανότητα αρνητικής έκβασης δεν είναι σημαντική ή δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η πιθανή ζημιά εξαιτίας της πολυπλοκότητας των υποθέσεων, της χρονικής διάρκειας που θα διαρκέσουν, ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης. Με ημερομηνία 31.12.2025 οι απαιτήσεις από νομικές υποθέσεις εναντίον του Ομίλου των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχονται σε € 23 χιλ.

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2018 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως και 2023 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρεία οπωσδήποτε μετά την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος και το αργότερο μέχρι τη δέκατη ημέρα του ενδέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων το αργότερο έως το τέλος του ενδέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Για τη χρήση 2025 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν 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.

29. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου προέρχεται από δυο διακριτούς κλάδους δραστηριοτήτων με κοινή αναφορά την ακίνητη περιουσία, ήτοι τον κλάδο της Παροχής Υπηρεσίας σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών και αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων και τον κλάδο της Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Επενδυτικών Ακινήτων που αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων κτηρίων.

Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση και είναι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική

δομή, ικανοί αμφότεροι να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον, έχοντας τη δυνατότητα να εξάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα.

Ο μεν κλάδος της Παροχής υπηρεσιών επί ακινήτων συνιστά ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεχόμενων υπηρεσιών επί ακινήτων τρίτων (πελατών) που αφορούν κυρίως Αγορές, Πωλήσεις, Μισθώσεις, Εκμισθώσεις, Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Διαχείριση & Επίβλεψη Έργων, Υπηρεσίες Συμβούλου, Εποπτεία & Διαχείριση Ακινήτων Τρίτων ενώ ο κλάδος της Εκμετάλλευσης Ακινήτων αφορά το σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτητών ακινήτων καθώς και τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών.

Η παρουσίαση των δυο αυτών κλάδων, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου διακριτά. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης Ακινήτων" συνιστά τόσο για την Εταιρεία όσο και τον Όμιλο, «Διακοπείσα Δραστηριότητα» καθώς τα ιδιόκτητα ακίνητα της Εταιρείας, πλην ενός που ιδιοχρησιμοποιείται, εντάχθηκαν στη συναλλαγή "Skyline" και κατατάχθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 5. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες. Για το αποτέλεσμα που έχει μεταφερθεί ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες αναφερθείτε στην σημ. 20.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

Η πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αναλύεται ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2025

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	24.836.237	-	-	24.836.237
Έξοδα	(16.823.342)	-	-	(16.823.342)
Αποτελέσματα Τομέα	8.012.895	-	-	8.012.895
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	1.027.204	1.027.204
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(72.626)	(72.626)
Λοιπά κέρδη	-	-	4.537	4.537
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	4.078	4.078
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	-	-	147.882	147.882
Φόρος Εισοδήματος	(2.136.810)	-	-	(2.136.810)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	5.876.085	-	1.111.076	6.987.161
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	-	532.259	-	532.259
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				7.519.420
Ενεργητικό (31.12.2025)	16.741.874	701.028	64.073.293	81.516.196
Υποχρεώσεις (31.12.2025)	5.137.004	111.457	3.527.066	8.775.528
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2025)	-	-	327.253	327.253

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2024

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	20.295.129	-	-	20.295.129
Έξοδα	(13.975.979)	-	-	(13.975.979)
Αποτελέσματα Τομέα	6.319.150		-	6.319.150
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	1.013.503	1.013.503
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(56.651)	(56.651)
Λοιπά κέρδη	-	-	(18.062)	(18.062)
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(126.107)	(126.107)
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	-	-	(1.053.153)	(1.053.153)
Φόρος Εισοδήματος	(1.403.477)	-	-	(1.403.477)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	4.915.672		(240.470)	4.675.202
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		4.285.823		4.285.823
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				8.961.025
Ενεργητικό (31.12.2024)	16.979.454	1.536.935	62.920.628	81.437.017
Υποχρεώσεις (31.12.2024)	3.880.016	110.976	5.365.162	9.356.153
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2024)	-	-	593.748	593.748

Για την χρήση του 2025 και του 2024, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα.

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Γενικά

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως είναι ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης του κινδύνου της Εταιρείας έχει στόχο να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική της απόδοση. Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία. Η Οικονομική Διεύθυνση δεν εκτελεί συναλλαγές κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή συναλλαγές που δε σχετίζονται με τις εμπορικές, επενδυτικές ή δανειοληπτικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί η Εταιρεία αποτελούνται από «Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα. Κατά την 31.12.2025 όπως και 31.12.2024, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημέρα σύνταξης του Ισολογισμού, είναι η αξία του κάθε χρηματοοικονομικού στοιχείου.

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους τους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζουν για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση των κεφαλαίων τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο φέρει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Ομίλου.

α) Πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος συγκεντρώσεως σε πελάτες

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, οι οποίες κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τις απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς και από παροχή υπηρεσιών (εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων).

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (αυτής των ακινήτων) και συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης συνομολογημένων παροχών και αντιπαροχών εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό.

Για την Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης καθώς αυτή συναλλάσσεται κατά 72% με την μητρική της εταιρεία και με άλλα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank, περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου Alpha Bank (ALPHA BANK AE_ Scope Ratings (BBB/Σταθερή) | Moody's Baa2). Για τη σχετική απεικόνιση και μεθοδολογία, αναφερθείτε στις σημειώσεις 1.10 και 17.

Εκ των μεταβιβάσεων των ακινήτων της εταιρείας συνολικού τιμήματος για το 2025 ευρώ 1.450.253 το οποίο ποσό και εισεπράχθει στο σύνολό του κατά το έτος αναφοράς.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου με μη ενδοομιλικούς πελάτες για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκτίμησης ακινήτων καθώς και για μισθώσεις ακινήτων, και αφορούν το 28% του εσόδου, αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν το 4,2% του συνολικού εσόδου και εκτιμάται ότι πιστωτικός κίνδυνος των απαιτήσεων αυτών λόγω αφερεγγυότητας, δεδομένου των διαδικασιών ελέγχου που τηρεί η Εταιρεία άλλα και του μεγέθους των συναλλαγών είναι αμελητέος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από πελάτες. Η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων, λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά προηγούμενα από τυχόν αθετήσεις καταβολών και τις προοπτικές του κάθε πελάτη στο εγγύς μέλλον.

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών που προκύπτουν από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024, ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 58,2 εκ. και Ευρώ 57,6 εκ. αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 53,4 εκ. και Ευρώ 52,9 εκ. αντίστοιχα.

Στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβάνονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, καθώς και οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατανέμονται σύμφωνα με τις εναπομένουσες ημερομηνίες λήξης ως εξής:

Για την χρήση 31.12.2025

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
--------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	28.969	58.121	87.492	175.179	1.156.378	58.031	1.564.169
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.214.414	-	-	-	-	-	1.214.414
Λοιπές υποχρεώσεις	2.780.786	202.680	510.738	682.756	232.633	-	4.409.593

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.134	46.448	69.975	140.118	1.083.590	58.031	1.421.295
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.115.555	-	-	-	-	-	1.115.555
Λοιπές υποχρεώσεις	2.070.087	753.980	510.738	682.756	232.633	-	4.250.194

Για την χρήση 31.12.2024

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
--------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22.309	44.780	67.580	133.160	1.207.716	52.879	1.528.425
Εμπορικές υποχρεώσεις	748.112	-	-	-	-	-	748.112
Λοιπές υποχρεώσεις	2.000.916	220.515	387.192	640.770	219.100	-	3.468.493

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20.509	41.178	62.169	122.316	1.125.756	52.879	1.424.808
Εμπορικές υποχρεώσεις	694.216	-	-	-	-	-	694.216
Λοιπές υποχρεώσεις	1.856.153	214.877	387.192	640.770	219.100	-	3.318.091

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσω από μεταβολές των τιμών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, στα επιτόκια και στις τιμές των μετοχών. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου αυτού αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρείας, με παράλληλη βελτιστοποίηση των χρηματοοικονομικών αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Επιπλέον δε, δυο από τις τρεις χώρες που επιχειρεί η Εταιρεία μέσω θυγατρικών της, είναι χώρες της ζώνης του Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι αμελητέος και περιορισμένος. Ως εκ τούτου, η έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν είναι σημαντική.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια, καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση, έτσι τα εισοδήματα από τόκους προκύπτουν ευθέως ανάλογα με την εφαρμογή του εγγυημένου επιτοκίου επί του κατατεθειμένου ποσού στη προκαθορισμένη συμβατική διάρκεια. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, έχουν μηδενικό δανεισμό.

Κίνδυνος Τιμών Μετοχών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε σημαντικούς κινδύνους τιμών μετοχών.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρείται η εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στον Όμιλο και να επιτρέπεται η μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, η οποία ορίζεται ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης, καθώς και το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους κοινών μετοχών.

- Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους αυτού και των ελάχιστων υποχρεώσεων της. Η δε υποχρέωση καταβολής μερίσματος, εάν αποφασιστεί, μπορεί να καλυφθεί από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.
- Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.
- Ούτε η Εταιρεία, ούτε καμία από τις θυγατρικές της υπόκεινται σε εξωτερικά επιβεβλημένες απαιτήσεις σε σχέση με το κεφάλαιο τους.

31. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα), δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex, δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξία, με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων, καθώς ο εκδότης αποτελεί εταιρεία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα. Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου.

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	73.460	73.460
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	9.690	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	83.150	73.460

32. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Ltd («DTTL»), καθώς και από τις υπόλοιπες εταιρείες της DTTL και των αντίστοιχων συνεργατών τους, αναλύονται ως εξής :

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	69.990	68.620
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	20.290	19.890
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.320	4.130
Σύνολο	94.600	92.640

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	69.990	68.620
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	20.290	19.890
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.320	4.130
Σύνολο	94.600	92.640

33. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

- Με την από 12/01/2026 επιστολή του, το Χρηματιστήριο Αθηνών χορήγησε εξάμηνη παράταση (εως 30/06/2026) για την αποκατάσταση της επάρκειας της διασποράς των μετοχών που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
- Το με ημ/νια 29 Απριλίου 2026 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εθελουσίας Εξόδου με εκτιμώμενο κόστος € 245 χιλ. και εκτιμώμενη συμμετοχή 2 εργαζομένων.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν στον Όμιλο και την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αθήνα, 29 Απριλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΡ 099058