



Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας

“ ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022

(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022)

ΑΘΗΝΑ  
ΜΑΡΤΙΟΣ 2024

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

**“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”**

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4ης) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 (διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022)

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την τέταρτη (4η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 αποτέλεσε την τέταρτη (4η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημιές στην χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 5.350,77 έναντι Ευρώ 82.923,46 της προηγούμενης χρήσης.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.848.700,18	47,19
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.073.051,87	19.940.851,77
<b>Ενεργητικό</b>	<b>19.921.752,05</b>	<b>19.940.898,96</b>
Καθαρή θέση	19.792.646,57	19.797.997,34
Υποχρεώσεις & Προβλέψεις	129.105,48	142.901,62
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>19.921.752,05</b>	<b>19.940.898,96</b>

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

	<b>1.1.2022- 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021- 31.12.2021</b>
Κύκλος Εργασιών	314.171,00	0,00
Αποσβέσεις	(89.436,59)	(41.879,31)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(125.744,72)	(69.245,89)
Λοιπά γενικά έξοδα	(110.366,28)	(94,32)
Προβλέψεις	7.505,85	23.476,84

Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες	<b>(3.870,74)</b>	<b>(87.742,68)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	833,80	7.071,19
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.313,83)	(2.251,97)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>(5.350,77)</b>	<b>(82.923,46)</b>
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
<b>Κέρδη/ (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>(5.350,77)</b>	<b>(82.923,46)</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τέταρτη (4η) εταιρική χρήση 2022 έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>9.073.051,87</u>	45,54%	<u>19.940.851,77</u>	100,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.921.752,05		19.940.898,96	
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>10.848.700,18</u>	54,46%	<u>47,19</u>	0,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.921.752,05		19.940.898,96	

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

<u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u>	<u>19.792.646,57</u>	15330,60	<u>19.797.997,34</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	129.105,48	%	142.901,62	13854,28%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>129.105,48</u>		<u>142.901,62</u>	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	19.921.752,05	0,65%	19.940.898,96	0,72%
<u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u>	<u>19.792.646,57</u>		<u>19.797.997,34</u>	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	19.921.752,05	99,35%	19.940.898,96	99,28%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

<u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u>	<u>19.792.646,57</u>	182,44%	<u>19.797.997,34</u>	41953798,14
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.848.700,18		47,19	%

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>9.073.051,87</u>	7027,63%	<u>19.940.851,77</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	129.105,48		142.901,62	13954,25%

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

#### Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία στη χρήση 2022 απέκτησε:

- Διώροφο κτίριο διοίκησης και κτίριο παραγωγής σε αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.445,72 τ.μ. στην Παλαιά Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Σερρών του Νομού Θεσσαλονίκης, συνολικής επιφάνειας 1.000 τ.μ.
- Διώροφη οικοδομή με υπόγειο, στη "Θέση «Άμμος» συνοικισμού Συμβιβασιωτικών στον δήμο Αιγιάλειας του νομού Αχαΐας, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ.
- Βιοτεχνικό συγκρότημα, στην Θέση Καψούρες Ορχομενού του δήμου Ορχομενού του νομού Βοιωτίας συνολικής επιφάνειας 1533,28 τ.μ.
- Τριώροφο βιομηχανικό κτήριο με υπόγειο, στην διεύθυνση Ι. Νίκα 8, θέση "Χαμόμηλος" Αχαρνών, στον δήμο Αχαρνών του νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 818,80 τ.μ.
- Βιομηχανικό κτίριο με αντλιοστάσιο και υπόστεγο, στο 10ο χιλ.Ε.Ο. Λάρισας-Θεσσαλονίκης, θέση «Καρατσαΐρι» του δήμου Τεμπών του νομού Λάρισας, συνολικής επιφάνειας 4810,10 τ.μ.
- Κτίριο γραφείων και ισόγειο κτίριο αποθήκης σε αυτοτελές και διηρημένο τμήμα αγρού υπ' αριθ. 161γ, προερχόμενο από κατάτμηση μεγαλύτερου, στο 12ο χλμ Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Σερρών, του δήμου Λαγκαδά του νομού Θεσσαλονίκης, σε οικοπέδο επιφάνειας 4.287,50 τ.μ. και κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.385,75 τ.μ.
- Ισόγειο εμπορικό χώρο, διώροφη αποθήκη (ισογείου - υπογείου), ισόγεια μεταλλική αποθήκη και υπόστεγος βοηθητικός χώρος σε οικοπέδο 2.912 τ.μ., στην Επαρχιακή οδό Αταλάντης - Σιάλας, στον δήμο Λοκρών του νομού Φθιώτιδας, συνολικής επιφάνειας κτιρίων 498 τ.μ.
- Ισόγειο βιομηχανικό συγκρότημα εντός ζώνης, στην Αγροτική οδό Κάστρου-Αιραιφνίου του δήμου Ορχομενού του νομού Βοιωτίας, συνολικής επιφάνειας 2.112,80 τ.μ.
- Κατάστημα ισογείου με αποκλειστική χρήση και αποθήκη υπογείου, στην οδό Εμπεδοκλέους 33 στο Παγκράτι του δήμου Αθηνών του νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 124,01 τ.μ.
- Αποθήκη στην οδό Ιωάννη Τσελέπη 32, του δήμου Πυλαίας του νομού Θεσσαλονίκης συνολικής επιφάνειας 100 τ.μ.
- Κατάστημα ισογείου με πατάρι, στην οδό Πρατίνου 32 & Στραβώνος 2, του δήμου Αθηναίων του νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 98 τ.μ.
- Κατάστημα ισογείου, με υπόγεια αποθήκη στην οδό Ιωάννη Κωλέττη 19 του δήμου Θεσσαλονίκης του νομού Θεσσαλονίκης, συνολικής επιφάνειας 342,80 τ.μ.
- Διώροφο βιομηχανικό κτίριο, στην Θέση "Ντρασεζα - ΒΙΠΑ Μάνδρας" του δήμου Μάνδρας του νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 2.403,00 τ.μ.
- Πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο μεθ' υπογείου (Κτίριο Α') σε διαιρετό τμήμα οικοπέδου στην οδό Δ. Μουτσοπούλου 115 του δήμου Πειραιώς του νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 1.652,50 τ.μ.
- Τριώροφο βιομηχανικό γυάλινο κτήριο και πρόχειρες κατασκευές επί γηπέδου εκτάσεως 16.692,86 τ.μ. στην οδό Θερμαϊκού 48 του δήμου Παύλου του νομού Θεσσαλονίκης συνολικής επιφάνειας 26.400,00 τ.μ.

### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

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

### Λογιστικές αρχές

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

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

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

### Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2019). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του Ν. 4548/2019.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2019.

### Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

### Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022.

### Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία και η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας σχετίζεται άμεσα με την μελλοντική απόκτηση βιομηχανικών ακινήτων και την μετέπειτα εκμετάλλευσή τους.

### Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.
- Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».  
Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ΑΛΦΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

#### **Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 7<sup>η</sup> Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού  
Συμβουλίου

Καϊμενάκης Νικόλαος Α.Δ.Τ.  
ΑΜ077655

Νικόλαος Βλαχάκης  
ΑΔΤ ΑΚ809987