



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

**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

για την τέταρτη (4η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023**

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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι»

**για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4ης) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η
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 4η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 αποτέλεσε την τέταρτη (4η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημίες στην χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 167.922,34 €.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	452,94	55,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.720.072,33	9.862.580,51
Ενεργητικό	9.720.525,27	9.862.635,56
Καθαρή θέση	9.630.893,19	9.798.815,53
Υποχρεώσεις	89.632,08	63.820,03
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	9.720.525,27	9.862.635,56

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

(ποσά σε €)

	(ποσά σε ευρώ)	
	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Λοιπά έσοδα	427,27	-
Σύνολο εσόδων	427,27	-
Αποσβέσεις	(128,09)	(94,32)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(75.429,19)	(38.091,67)
Λοιπά γενικά έξοδα	(92.679,26)	(62.135,34)
Σύνολο εξόδων	(168.236,54)	(100.321,33)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	151,08	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(264,15)	(550,71)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(113,07)	(550,71)
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(167.922,34)	(100.872,04)
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(167.922,34)	(100.872,04)

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

(ποσά σε €)	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.720.072,33		9.862.580,51	
Σύνολο ενεργητικού	9.720.525,27	100,00%	9.862.635,56	100,00%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	452,94		55,05	
Σύνολο ενεργητικού	9.720.525,27	0,00%	9.862.635,56	0,00%

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.630.893,19		9.798.815,53	
Σύνολο υποχρεώσεων	89.632,08	10744,92%	63.820,03	15353,82%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	89.632,08		63.820,03	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.720.525,27	0,92%	9.862.635,56	0,65%
Σύνολο καθαρής θέσεως	9.630.893,19		9.798.815,53	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	9.720.525,27	99,08%	9.862.635,56	99,35%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	9.630.893,19		9.798.815,53	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	452,94	2126306,62%	55,05	17799846,56%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.720.072,33		9.862.580,51	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	89.351,88	10878,42%	63.820,03	15453,74%

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής αξίας ευρώ 5.994.992,86 που απέκτησε από πλειστηριασμούς με το σκοπό της μεταπώλησης στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάσταση τους. Τα αποθέματα μεταγενέστερα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 2. Ως καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία θεωρείται η εύλογη αξία των ακινήτων μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποιήσεως της πώλησης.

Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων ποσού ευρώ 2.240.825,33 αφορούν ποσά που καταβλήθηκαν ως προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Εταιρείας στη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ακινήτων και τα οποία θα επιστραφούν εφόσον η Εταιρεία δεν πλειοδοτήσει.

Τα ποσά αυτά θα παραμείνουν ως "Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων" και θα μεταφερθούν στα Αποθέματα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή της Εταιρείας και αποκτηθεί ο έλεγχός του. Αυτό συμβαίνει είτε κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης της μεταγραφής είτε στην πλειοψηφία των περιπτώσεων κατά την ημερομηνία αίτησης της μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό καθώς η ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταγραφής θεωρείται τυπική.

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 17).

Λογιστικές αρχές

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

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

Διανομή μερισμάτων

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

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 των εργασιών της Εταιρείας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγιάνσεως – Μεταβιβάσεως Επιχειρήσεως και αποκτήσεως του ενεργητικού και μέρους του παθητικού Εταιρείας που δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 17 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 18 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 «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

Δεν υπάρχουν 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 καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 25 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Πάυλος Σαραντόπουλος
ΑΔΤ - ΑΙ 47326

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Βλαχάκης
ΑΔΤ - ΑΚ 809987