



**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας  
«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙΙ  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**για την τέταρτη (4<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

**ΑΘΗΝΑ  
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023**

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας****«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ II  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»****για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

Κύριοι Μέτοχοι,

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

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 απετέλεσε την τέταρτη (4<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 45.381,18 έναντι ευρώ 39.474,61 στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 9.876.813,57 και ευρώ 4.953.052,83 αντίστοιχα, λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας ευρώ 5.000.000,00 της 6ης Σεπτεμβρίου 2022.

Την 19.09.2022 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 06.09.2022 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ III ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Παρατίθενται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	425,27	51,57
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>425,27</b>	<b>51,57</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Απόθεμα ακινήτων	1.278.068,19	1.278.068,19
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	11.103,55	12.968,41
Απαιτήσεις από Πελάτες	4.975,10	5.557,59
Λοιπές απαιτήσεις	271,08	309,86
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.581.970,38	3.656.097,21
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>9.876.388,30</b>	<b>4.953.001,26</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>9.876.813,57</b>	<b>4.953.052,83</b>

**ΠΑΘΗΤΙΚΟ****Καθαρή Θέση**

Μετοχικό κεφάλαιο	10.000.000,00	5.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(141.081,70)	(65.700,52)
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>	<b>9.858.918,30</b>	<b>4.934.299,48</b>

**Υποχρεώσεις****Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.200,00	1.200,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	263,09	--
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>1.463,09</b>	<b>1.200,00</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές υποχρεώσεις	16.268,84	17.501,05
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	163,34	52,30
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>16.432,18</b>	<b>17.553,35</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>17.895,27</b>	<b>18.753,35</b>

**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ**

<b>9.876.813,57</b>	<b>4.953.052,83</b>
---------------------	---------------------

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	13.000,00	7.000,00
Αμοιβές και έξοδα λοιπών ελευθέρων επαγγελματιών	840,00	4.130,90
Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών	8.829,31	7.383,86
Ασφάλιστρα	1.289,95	1.129,50
ΕΝΦΙΑ	8.147,08	4.651,87
Φ.Π.Α.	4.440,39	4.492,80
Κοινόχρηστες δαπάνες	7.117,93	13.836,07
Λοιποί φόροι-Τέλη	1.003,55	1.669,36
Έντυπα και γραφική ύλη	0,00	205,25
Συνδρομές-Εισφορές	0,00	428,00
Διάφορα έξοδα	48,99	--
<b>Σύνολο</b>	<b>44.717,20</b>	<b>44.927,61</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2022 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2022		31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.876.388,30	=99,99%	4.953.001,26
Σύνολο ενεργητικού	9.876.813,57		4.953.052,83

Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	425,27	=0,01%	51,57	= 0,01%
Σύνολο ενεργητικού	9.876.813,57		4.953.052,83	

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

Ίδια κεφάλαια	9.858.918,30	=55.092,31%	4.934.299,48	=26.311,56%
Σύνολο υποχρεώσεων	17.895,27		18.753,35	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	17.895,27	=0,18%	18.753,35	=0,38%
Σύνολο παθητικού	9.876.813,57		4.953.052,83	
Ίδια κεφάλαια	4.934.299,48	=49,96%	4.934.299,48	= 99,62%
Σύνολο παθητικού	9.876.813,57		4.953.052,83	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	9.858.918,30	=2.318.272,70%	4.934.299,48	= 9.568.158,77%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	425,27		51,57	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.876.388,30	=60.103,94%	4.953.001,26	= 28.216,84%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.432,18		17.553,35	

### Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής αξίας ευρώ 1.278.068,19 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 εκτιμώμενη τιμή πώλησης σε κανονικές συνθήκες αγοράς μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποιήσεως της πώλησης.

### Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

**Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:**

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, 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 Εταιρίας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 18)

**Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας 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 Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας 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.

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

**Περιβαλλοντικά ζητήματα:** Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπέζης για τα ζητήματα αυτά.

**Εργασιακά ζητήματα:** Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

**Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού.

#### Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.
- Την 16<sup>η</sup> Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της 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 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Σαραντόπουλος Παύλος

Γκάνος Ιωάννης