



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι Μ.Α.Ε. ”**

για την έκτη (6<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022

ΑΘΗΝΑ  
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 6<sup>η</sup> διαχειριστική 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 απετέλεσε την έκτη (6<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 14.538,96 έναντι κερδών 396.651,31 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 32.639.080,06 έναντι 12.642.841,17 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Στις 02.08.2022 η εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς αυτοτελούς ιδιοκτησίας ακινήτου έναντι τιμήματος Ευρώ 756.744,00 το οποίο διαμορφώθηκε σε 813.320,66€ μετά την προσαύξηση με λοιπές δαπάνες απόκτησης.

Επιπλέον σύμφωνα με το πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της 8η Σεπτεμβρίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αλλαγή της επωνυμίας της από «ΑΕΠ ΣΠΑΤΩΝ Μ.Α.Ε» σε «ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι Μ.Α.Ε» και προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 20.000.000

Παρατίθεται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας:

<b>Βασικά Μεγέθη</b>	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	804.875,02	324,23
Κυκλοφορούν ενεργητικό	31.834.205,04	12.642.516,94
Σύνολο Ενεργητικού	<u>32.639.080,06</u>	<u>12.642.841,17</u>
Καθαρή θέση	32.557.198,37	12.544.423,33
Υποχρεώσεις	81.881,69	98.417,84
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	<u>32.639.080,06</u>	<u>12.642.841,17</u>

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	8.693,00	10.339,80
Αμοιβές νομικών συμβούλων	0,00	580,00
Αμοιβές συμβολαιογράφων	0,00	197,50
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	15.074,29	134.365,06
Λοιποί φόροι τέλη	6.377,92	146.593,63
Ασφάλιστρα	442,87	36.771,10
Λοιπά έξοδα	348,00	1.657,10
Σύνολο	30.936,08	330.504,19

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

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2022		31.12.2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	31.834.205,04	97,53%	12.642.516,94	100,00%
Σύνολο ενεργητικού	32.639.080,06		12.642.841,17	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	804.875,02	2,47%	324,23	0,00%
Σύνολο ενεργητικού	32.639.080,06		12.642.841,17	

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

Ίδια κεφάλαια	32.557.198,37	39761,27%	12.544.423,33	12746,09%
Σύνολο υποχρεώσεων	81.881,69		98.417,84	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	81.881,69	0,25%	98.417,84	0,78%
Σύνολο παθητικού	32.639.080,06		12.642.841,17	
Ίδια κεφάλαια	32.557.198,37	99,75%	12.544.423,33	99,22%
Σύνολο παθητικού	32.639.080,06		12.642.841,17	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	32.557.198,37	4045,00%	12.544.423,33	3868989,09%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	804.875,02		324,23	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	31.834.205,04		12.725.485,65	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	81.881,69	38878,30%	98.417,84	12930,06%

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

#### 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.

#### Ακίνητα

Η Εταιρία στην χρήση του 2022, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Εξάωροφο μεθ'υπογείου κτήριο (καταστημάτων-γραφείων) επί οικοπέδου 231,68τ.μ. στην οδό Εθνομαρτύρων 8, στην Τρίπολη του νομού Αρκαδίας έναντι τιμήματος Ευρώ 756.744,00 το οποίο διαμορφώθηκε σε 813.320,66€ μετά την προσαύξηση με λοιπές δαπάνες απόκτησης

#### 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 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 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 (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2020). 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 Τραπεζής 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 επίτευξη του επιχειρηματικού της στόχου , που είναι είτε η πώληση του ακινήτου είτε η ανεύρεση νέου μισθωτή.

#### **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.

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

Εντός της χρήσεως 2023 ολοκληρώθηκε η αγορά του ακινήτου στην οδό Λεωφόρος Βουλιαγμένης ποσού 5.232.578,38€. Η εν λόγω αγορά ταξινομήθηκε στην χρήση 2023 στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Δεν υπάρχουν περαιτέρω 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, 18<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Καϊμενάκη