



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

**APE FIXED ASSETS**

**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ**

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**για την δέκατη όγδοη (18η) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

**ΑΘΗΝΑ  
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2024**

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

**“ΑΡΕ FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της δέκατης όγδοης (18ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 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 18<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1η 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 δέκατη όγδοη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 291.020,55 ευρώ έναντι ζημιών 283.540,66 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 39.117.339,46 ευρώ έναντι 39.491.164,93 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

**Ισολογισμός**

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημείωση</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	39.069.713,08	39.222.366,23
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	9	185,25	463,11
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>39.069.898,33</b>	<b>39.222.829,34</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	10	47.441,13	268.335,59
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>47.441,13</b>	<b>268.335,59</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>39.117.339,46</b>	<b>39.491.164,93</b>

**ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Μετοχικό κεφάλαιο	11	930.000,00	930.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	50.820.000,00	50.820.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	11	(12.705.030,09)	(12.414.009,54)
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>39.044.969,91</b>	<b>39.335.990,46</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6	49.613,66	82.367,52
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13	0,00	187,93
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>49.613,66</b>	<b>82.555,45</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές υποχρεώσεις	12	22.567,96	72.340,04
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13	187,93	278,98
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>22.755,89</b>	<b>72.619,02</b>

**Σύνολο Υποχρεώσεων**

		<b>72.369,55</b>	<b>155.174,47</b>
--	--	------------------	-------------------

**ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ  
ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

		<b>39.117.339,46</b>	<b>39.491.164,93</b>
--	--	----------------------	----------------------

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<b>1.1-31.12.2022</b>	<b>1.1.-31.12.2021</b>
Δικηγόροι	0,00	6.253,60
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	0,00	58,00
Αμοιβές και Έξοδα Τεχνικών	0,00	175,26
Ορκωτοί ελεγκτές	8.482,40	9.320,00
Έξοδα διαχείρισης	36.557,56	31.606,07
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	110.276,96	115.762,94
Φ.Π.Α.	11.714,38	10.767,91
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί Φόροι	2.390,88	113,33
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	404,00
Διάφορα έξοδα	0,00	157,39
<b>Σύνολο</b>	<b>170.742,18</b>	<b>175.618,50</b>

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

(ποσά σε €)	31.12.2022		31.12.2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.441,13	=0,12%	268.335,59	= 0,68%
Σύνολο ενεργητικού	39.117.339,46		39.491.164,93	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	39.069.898,33	=99,88%	39.222.829,34	= 99,32%
Σύνολο ενεργητικού	39.117.339,46		39.491.164,93	

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

Ίδια κεφάλαια	39.044.969,91	=53952,21%	39.335.990,46	=25349,52%
Σύνολο υποχρεώσεων	72.369,55		155.174,47	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	72.369,55	=0,19%	155.174,47	= 0,39%
Σύνολο παθητικού	39.117.339,46		39.491.164,93	
Ίδια κεφάλαια	39.044.969,91	=99,81%	39.335.990,46	= 99,61%
Σύνολο παθητικού	39.117.339,46		39.491.164,93	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	39.044.969,91	=99,94%	39.335.990,46	= 100,29%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	39.069.898,33		39.222.829,34	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.441,13	=208,48%	268.335,59	= 369,51%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.755,89		72.619,02	

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.

## Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν:

- Πέντε οικόπεδα που βρίσκονται στο δήμο Φαιάκων του Νομού Κέρκυρας συνολικής έκτασης 609,4 στρεμμάτων.
- Δύο κτίρια που βρίσκονται εντός του ενός από τα ανωτέρω οικόπεδα συνολικού εμβαδού 4.662,85 τμ.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2022 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, αλλά ούτε και λειτουργικές δαπάνες, πλην των εξόδων αποσβέσεως € 152.931,01.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε σε € 40.000.000,00 (χρήση 2021 € 40.000.000,00).

## Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από 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 14).

## 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. 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 Τραπέζης για τα ζητήματα αυτά.

### **Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022.

### **Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

### **Λοιπά Θέματα**

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 14 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 15 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.

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

Στις 14.06.2023 το σύνολο των κατεχόμενων από την Τράπεζα Πειραιώς μετοχών, ήτοι 25.854 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10) έκαστη, που αντιστοιχούν στο 27,80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία Strix Holdings II L.P σύμφωνα με το Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών.

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.

Αθήνα, 15 Ιανουαρίου 2024

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος  
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Το μέλος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Καϋμενάκης  
Α.Δ.Τ. AM 077655