



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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ III

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για την έκτη (6^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025**

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

«ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΙΙΙΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024

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 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 απετέλεσε την έκτης (6^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας. Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 49.962,39 έναντι κερδών ευρώ 29.542,82 στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 9.898.809,61 και ευρώ 9.906.514,16 αντίστοιχα. Η εταιρεία για τη χρήση 2024 δεν έχει έσοδα δεδομένου ότι δεν έχει προχωρήσει στην ενεργή εκμετάλλευση των ακινήτων που κατέχει και επιπρόσθετα δεν προχώρησε σε πωλήσεις.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας

Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96,01	260,63
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.898.713,60	9.906.253,53
Ενεργητικό	9.898.809,61	9.906.514,16
Καθαρή θέση	9.838.498,73	9.888.461,12
Υποχρεώσεις	60.310,88	18.053,04
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	9.898.809,61	9.906.514,16

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε €)

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	13.472,10	12.680,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	2.890,00	1.440,00
Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών	26.117,60	10.743,41
Ασφάλιστρα	3.703,47	1.380,01
ΕΝΦΙΑ	8.402,91	8.147,08
Κοινόχρηστες Δαπάνες	9.360,00	9.803,73
ΦΠΑ	8.970,39	5.710,60
Συνδρομές-Εισφορές	532,00	428,00
Λοιποί φόροι τέλη	1.587,57	1.141,52
Συντηρήσεις κτιρίων	685,00	-
Λοιπά έξοδα	5.665,25	-
Σύνολο	81.386,29	51.474,35

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2024 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.898.713,60	100,00%	9.906.253,53	100%
Σύνολο ενεργητικού	9.898.809,61		9.906.514,16	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	96,01	0,00%	260,63	0%
Σύνολο ενεργητικού	9.898.809,61		9.906.514,16	

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

Ίδια κεφάλαια	9.838.498,73	=16.312,97%	9.888.461,12	=54.774,49%
Σύνολο υποχρεώσεων	60.310,88		18.053,04	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	60.310,88	= 0,61%	18.053,04	=0,18%
Σύνολο παθητικού	9.898.809,61		9.906.514,16	
Ίδια κεφάλαια	9.838.498,73	= 99,39%	9.888.461,12	= 99,82%
Σύνολο παθητικού	9.898.809,61		9.906.514,16	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	9.838.498,73	=10.247.368,74%	9.888.461,12	= 3.794.060,98%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	96,01		260,63	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.898.713,60		9.906.253,53	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	59.110,88	=16.746,01%	16.701,40	= 59.314,91%

Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής λογιστικής αξίας ευρώ 4.073.341,15 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^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 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 στη σημείωση 18.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01.2024 – 31.12.2024 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.

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 Εταιρεία 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 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.
- 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

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^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024 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, 04 Αυγούστου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Τσίντζουρας Ιωάννης

Άγγελος Δημήτριος