



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

**“ ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ  
IV Μ.Α.Ε.”**

Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024

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

**“ΑΕΠ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙV ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για τα πεπραγμένα της τρίτης (3<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024**

**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 τρίτη (3<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 απετέλεσε την τρίτη (3η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 15.805 ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 10.092.373.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας:

➤ **Βασικά μεγέθη**

| (ποσά σε ευρώ)                               | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                    | 192               | 521               |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                       | 10.092.181        | 10.091.236        |
| <b>Ενεργητικό</b>                            | <b>10.092.373</b> | <b>10.091.758</b> |
| Καθαρή θέση                                  | 10.082.668        | 10.066.864        |
| Υποχρεώσεις                                  | 9.705             | 24.894            |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b> | <b>10.092.373</b> | <b>10.091.758</b> |

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|                                                   | 01/01-<br>31/12/2024 | 01/01-<br>31/12/2023 |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Εταιρείες παροχής υπηρεσιών                       | 10.010               | 9.296                |
| Αμοιβές συμβολαιογράφων                           | -                    | 68                   |
| Φόροι-Τέλη                                        | 2.360                | 1.940                |
| Τέλος επιτηδεύματος                               | 1.000                | 333                  |
| Λοιπά έξοδα                                       | 32                   | -                    |
| Συνδρομές - Εισφορές σε επαγγελματικές οργανώσεις | 532                  | 320                  |

|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
| Σύνολο | <u>13.933</u> | <u>11.956</u> |
|--------|---------------|---------------|

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τρίτη (3<sup>η</sup>) χρήση 2024 έχουν ως εξής:

| (ποσά σε €)                      | <u>31.12.2024</u> |      | <u>31.12.2023</u> |      |
|----------------------------------|-------------------|------|-------------------|------|
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>    | <u>10.092.181</u> | 100% | <u>10.091.236</u> | 100% |
| Σύνολο ενεργητικού               | 10.092.373        |      | 10.091.758        |      |
| <u>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> | <u>192</u>        | 0%   | <u>521</u>        | 0%   |
| Σύνολο ενεργητικού               | 10.092.373        |      | 10.091.758        |      |

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

|                      |                   |         |                   |        |
|----------------------|-------------------|---------|-------------------|--------|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u> | <u>10.082.668</u> | 103893% | <u>10.066.864</u> | 40439% |
| Σύνολο υποχρεώσεων   | 9.705             |         | 24.894            |        |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

|                           |              |    |               |    |
|---------------------------|--------------|----|---------------|----|
| <u>Σύνολο υποχρεώσεων</u> | <u>9.705</u> | 0% | <u>24.894</u> | 0% |
| Σύνολο παθητικού          | 10.092.373   |    | 10.091.758    |    |

|                      |                   |      |                   |      |
|----------------------|-------------------|------|-------------------|------|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u> | <u>10.082.668</u> | 100% | <u>10.066.864</u> | 100% |
| Σύνολο παθητικού     | 10.092.373        |      | 10.091.758        |      |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

|                           |                   |          |                   |          |
|---------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u>      | <u>10.082.668</u> | 5250023% | <u>10.066.864</u> | 1931219% |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 192               |          | 521               |          |

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

|                               |                   |         |                   |        |
|-------------------------------|-------------------|---------|-------------------|--------|
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> | <u>10.092.181</u> | 103991% | <u>10.091.236</u> | 40857% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις    | 9.705             |         | 24.699            |        |

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 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (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 την αρχή 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 (άρθρ.160 & άρθρ.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 θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

#### **Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρείας 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 Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 14 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.

#### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία , όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

#### **Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2024.

#### **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 2024 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2025

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Γκάνος Ιωάννης

Βλαχάκης Νικόλαος