



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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για την δεύτερη (2^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

ΑΘΗΝΑ
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2021

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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για τα πεπραγμένα της δεύτερη (2^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

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 2^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 απετέλεσε την δεύτερη (2^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας. Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 22.935,84 έναντι ευρώ 7.346,54 στην προηγούμενη χρήση και το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 9.978.349,32 και ευρώ 9.988.908,71 αντίστοιχα.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Ισολογισμός			
		(ποσά σε ευρώ)	(ποσά σε ευρώ)
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	9	156,09	255,65
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		156,09	255,65
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	10	751.624,66	--
Λοιπές Απαιτήσεις	11	125,32	--
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	9.226.488,25	9.988.654,06
		9.978.238,23	9.988.654,06
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		9.978.394,32	9.988.908,71

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	10.000.000,00	10.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	13	(40.282,38)	(17.346,54)
Σύνολο καθαρής θέσεως		9.959.717,62	9.982.653,46
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	58,30	96,15
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		58,30	96,15
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις λοιπών φόρων	14	160,72	--
Λοιπές υποχρεώσεις	15	18.358,64	6.000,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	99,04	255,25
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		18.618,40	6.255,25
Σύνολο Υποχρεώσεων		18.676,70	6.255,25
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		9.978.394,32	9.988.908,71

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>23.8.-31.12.19</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών(Σημείωση 20)	9.090,00	6.000,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	83,00	--
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	--	686,00
Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών	7.425,95	--
Ασφάλιστρα	791,71	--
Φ.Π.Α.	3.255,74	164,64
Λοιποί φόροι-Τέλη	1.594,36	16,50
Έντυπα και γραφική ύλη	82,36	40,00
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	320,00
Διάφορα έξοδα	54,75	74,00
Σύνολο	22.697,87	7.301,14

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2020 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	(ποσά σε €)
<u>1.1-31.12.2020</u>	<u>23.8.-31.12.19</u>

Κυκλοφορούν ενεργητικό	$\frac{9.978.238,23}{9.978.394,32} = 100,00\%$	$\frac{9.988.654,06}{9.988.908,71} = 100,00\%$
Σύνολο ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	$\frac{156,09}{9.978.394,32} = 0,00\%$	$\frac{255,65}{9.988.908,71} = 0,00\%$
Σύνολο ενεργητικού		

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

Ίδια κεφάλαια	$\frac{9.959.717,62}{18.676,70} = 53.326,97\%$	$\frac{9.982.653,46}{6.255,25} = 159.588,40\%$
Σύνολο υποχρεώσεων		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόνομη της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	$\frac{18.676,70}{9.978.394,32} = 0,19\%$	$\frac{6.255,25}{9.988.908,71} = 0,06\%$
Σύνολο παθητικού		
Ίδια κεφάλαια	$\frac{9.959.717,62}{9.978.394,32} = 99,81\%$	$\frac{9.982.653,46}{9.988.908,71} = 99,94\%$
Σύνολο παθητικού		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	$\frac{9.959.717,62}{156,09} = 6.380.753,17\%$	$\frac{9.982.653,46}{255,65} = 3.904.812,62\%$
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	$\frac{9.978.238,23}{18.618,40} = 53.593,42\%$	$\frac{9.988.654,06}{6.255,25} = 159.684,33\%$
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		

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^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 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 14)

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.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκλιση 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 Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση και ειμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 13 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- 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.
- Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές 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 προσακαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από την 1η Ιανουαρίου 2020 έως την 31η Δεκεμβρίου 2020 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 8 Νοεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Βλαχάκης Νικόλαος

Σαραντόπουλος Πάυλος