



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την πέμπτη (5^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

**ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022**

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

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 5^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 312.396,51 έναντι ζημιών 161.645,62 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 28.104.011,13 έναντι 5.238.038,29 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε εντός του 2021 για την επίτευξη του επιχειρησιακού πλάνου της εταιρείας αναφορικά με την αγορά ακινήτων.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.214.336,47	3.262.984,72
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	133,65	227,97
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	576.573,14	16.786,92
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	60.000,00	--
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>3.851.043,26</u>	<u>3.279.999,61</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απόθεμα ακινήτων	3.275.903,18	--
Απαιτήσεις από Πελάτες	3.655,02	9.502,22
Λοιπές απαιτήσεις	21.122,78	18.739,11
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	20.952.286,79	1.929.797,35
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>24.252.967,77</u>	<u>1.958.038,68</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>28.104.011,03</u>	<u>5.238.038,29</u>
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>		
Μετοχικό κεφάλαιο	25.564.000,00	5.604.000,00

Αποτελέσματα εις νέον	(936.413,58)	(404.457,07)
Σύνολο καθαράς θέσεως	24.627.586,42	5.199.542,93
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	75.904,59	4.940,89
Εμπορικές και Λοιπές υποχρεώσεις	3.325.189,17	33.325,74
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	94,96	93,88
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.401.188,72	38.360,51
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	75.196,00	--
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39,89	134,85
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	75.235,89	134,85
Σύνολο υποχρεώσεων	3.476.424,61	38.495,36
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ	28.104.011,03	5.238.038,29

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 24,7 χιλ. έναντι ευρώ 55,5 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των γενικών λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών (Σημείωση 24)	14.440,00	14.310,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	--	159,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	17.124,13	116,00
Αμοιβές λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	2.312,00	--
Ασφαλιστήρια συμβόλαια	7.939,77	3.296,29
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	48.421,83	18.067,28
ΕΝΦΙΑ	22.891,78	14.163,34
Φ.Π.Α.	18.958,86	10.456,85
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	136,90	--
Κοινόχρηστες δαπάνες	73.097,09	--
Συντηρήσεις κτιρίων	250,00	--
Τέλος Ακινήτων Νόμου 4178	--	14.700,00
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί φόροι-Τέλη	954,67	1.690,08
Υλικά γραφείου και αναλώσιμα	401,77	405,60
Συνδρομές-Εισφορές	344,00	320,00
Διάφορα έξοδα	42,44	493,03
Σύνολο	208.315,24	79.177,47

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2021 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2021		31.12.2020	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	24.252.967,77	= 86,30%	1.958.038,68	= 37,38 %
Σύνολο ενεργητικού	28.104.011,03		5.238.038,29	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.851.043,26	= 13,70%	3.279.999,61	= 62,62%
Σύνολο ενεργητικού	28.104.011,03		5.238.038,29	

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

Ίδια κεφάλαια	24.627.586,42	= 708,42%	5.199.542,93	= 13.506,93%
Σύνολο υποχρεώσεων	3.476.424,61		38.495,36	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	3.476.424,61	= 12,37%	38.495,36	= 0,73%
Σύνολο παθητικού	28.104.011,03		5.238.038,29	
Ίδια κεφάλαια	24.627.586,42	= 87,63%	5.199.542,93	= 99,27 %
Σύνολο παθητικού	28.104.011,03		5.238.038,29	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	24.627.586,42	= 639,50%	5.199.542,93	= 158,52%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.851.043,26		3.279.999,61	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	24.252.967,77	= 713,07%	1.958.038,68	= 5.104,31%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.401.188,72		38.360,51	

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 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, διαθέτει κατωτέρω τις επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρου Συγγρού 162-164-166 στον Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 2.691,30 τ.μ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 1.363,53 τ.μ. και 5 θέσεων στάθμευσης.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 17.05.2019. Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2020 προσδιορίστηκε σε € 1.400.000,00. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

- Οικόπεδο επί των οδών Κομνηνών 26 και Βασιλέως Ηρακλείου στον Δήμο Θεσσαλονίκης του Νομού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 319,70 τ.μ. και συγκρότημα οριζόντιων ιδιοκτησιών, εντός του ανωτέρω οικοπέδου που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο, συνολικής επιφάνειας 651,76 τ.μ., σε πολώροφη οικοδομή

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 22.05.2020. Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2020 προσδιορίστηκε σε € 2.000.000,00. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σιολπός 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 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 21)

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 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 (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2019). 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. 4548/2019.

Η εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2019.

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 τη συνέχιση των μισθώσεων των ακινήτων της και την έγκαιρη είσπραξη τους για τα ακίνητα επί της οδού Λεωφόρου Συγγρού στην Καλλιθέα Αττικής, όπως και στην Λεωφόρο Θηβών 226 στην Αθήνα και στον Δήμο Παύλου Μελά(Δ.Ε. Σταυρούπολης) στην Θεσσαλονίκη που αποκτήθηκαν εντός του 2022 καθώς και την αξιοποίηση του ακινήτου στην οδό Κομνηνών 26 στην Θεσσαλονίκη όπως και του Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 στην Μενεμένη Θεσσαλονίκης που αποκτήθηκε εντός του 2022,

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 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.

Την 25^η Φεβρουαρίου 2022 η εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά 20 οριζόντιων ιδιοκτησιών του εμπορικού κέντρου στην οδό Λεωφόρος Θηβών 226 στην Αθήνα, με ολική εξόφληση του τιμήματος € 7.250.000,00.

Την 18^η Απριλίου 2022 η εταιρεία στα πλαίσια πλειοδοτικού διαγωνισμού απέκτησε διώροφο κτίριο καταστημάτων(εμπορικό κέντρο) με δύο υπόγεια parking, στον Δήμο Παύλου Μελά(Δ.Ε. Σταυρούπολης) στην Θεσσαλονίκη, με ολική εξόφληση του τιμήματος € 7.220.000,00.

Την 19^η Απριλίου 2022 η εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά ακινήτου στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, με ολική εξόφληση του τιμήματος € 2.220.534,00 .

Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση 2021 δεν έχουν προκύψει ενδείξεις απομείωσης της αξίας κτήσης για κανένα από τα παραπάνω ακίνητα που απέκτησε η Εταιρεία πλύν του ακινήτου στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης του οποίου η εύλογη αξία εκτιμάται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων σε € 1.900.000.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services & Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Bank, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, οι μετοχές της εταιρίας «ΑΕΠ Καλλιθέας Α.Ε.» αναμένεται να περιληφθούν στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 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 Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη