



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

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

**για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021**

**(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021)**

**ΑΘΗΝΑ  
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022**

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021  
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021)**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 τέταρτη (4<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2021.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 αποτέλεσε την τέταρτη (4<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημίες στην χρήση 2021 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 14.110,57.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

**➤ Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	720,14	590,38
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>41.256,62</u>	<u>51.829,12</u>
<b>Ενεργητικό</b>	<b><u>41.976,76</u></b>	<b><u>52.419,50</u></b>
Καθαρή θέση	27.664,76	41.775,33
Υποχρεώσεις	<u>14.312,00</u>	<u>10.644,17</u>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b><u>41.976,76</u></b>	<b><u>52.419,50</u></b>

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Αποσβέσεις	(397,95)	(384,55)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(10.185,32)	(9.336,82)
Λοιπά γενικά έξοδα	(320,00)	(412,48)
Φόροι –τέλη	(3.115,42)	(4.462,71)
Τόκοι και συναφή έξοδα	<u>(91,88)</u>	<u>(117,22)</u>
<b>Καθαρά κέρδη /(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b><u>(14.110,57)</u></b>	<b><u>(14.713,78)</u></b>
Φόρος εισοδήματος	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Καθαρά κέρδη /(ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b><u><u>(14.110,57)</u></u></b>	<b><u><u>(14.713,78)</u></u></b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τέταρτη (4<sup>η</sup>) εταιρική χρήση 2021 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2021		31.12.2020	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>41.256,62</u>		<u>51.829,12</u>	
Σύνολο ενεργητικού	41.976,76	98,28%	52.419,50	98,87%
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>720,14</u>		<u>590,38</u>	
Σύνολο ενεργητικού	41.976,76	1,72%	52.419,50	1,13%

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>27.664,76</u>		<u>41.775,33</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	14.312,00	193,30%	10.644,17	392,47%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>14.312,00</u>		<u>10.644,17</u>	
Σύνολο παθητικού	41.976,76	34,10%	52.419,50	20,31%
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>27.664,76</u>		<u>41.775,33</u>	
Σύνολο παθητικού	41.976,76	65,90%	52.419,50	79,69%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>27.664,76</u>		<u>41.775,33</u>	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	720,14	3841,58%	590,38	7076,01%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>41.256,62</u>		<u>51.829,12</u>	486,92%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.312,00	288,27%	10.644,17	

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 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών της καταστάσεων η Εταιρεία δεν έχει στη κατοχή της ακίνητα.

### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις όψεως.

Καθώς τα ταμειακά διαθέσιμα αφορούν σε κατάθεση όψεως στην Alpha Bank A.E. η εταιρεία δεν θεωρεί ότι υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

### Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της αλλά και με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του Ν. 3229/04 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3301/04), τα πρότυπα και διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και συγκεκριμένα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εγκριθεί και τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

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 εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και 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 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 ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τα ζητήματα αυτά.

**Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2021.

**Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η Εταιρεία εντός του έτους 2022 θα αποτελέσει μέρος ενός επενδυτικού σχήματος στο οποίο θα συμμετάσχει ένα σύνολο εταιρειών οι οποίες σκοπό θα έχουν την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας. Περαιτέρω η Εταιρεία εντός του 2022 θα προχωρήσει σε απόκτηση ακινήτων μέρος των οποίων θα χρηματοδοτηθεί με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της. Με αυτό τον τρόπο θα αντιμετωπιστεί και το γεγονός ότι την 31.12.2021 τα Ίδια Κεφάλαιά της έχουν καταστεί οριακά χαμηλότερα από το μισό του Μετοχικού της Κεφαλαίου, χωρίς ωστόσο αυτό να επηρεάζει τη δυνατότητα εξυπηρέτησης των υποχρεώσεών της. Η αντιμετώπιση του θέματος που έχει προκύψει με τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας θα αποτελέσει αντικείμενο της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αυτής για τη χρήση 2021.

**Λοιπά Θέματα**

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 12 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 της 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**

Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

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

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 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 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, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Γκάνος

Γεώργιος Ποιμενίδης

ΑΔΤ - ΑΕ593089

ΑΔΤ - Ε400467