



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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την όγδοη (8^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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της όγδοης (8^{ης}) 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 όγδοη (8^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 όγδοη (8^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας. Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 309,927,62 ευρώ έναντι ζημιών 352.892,48 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 7.701.223,80 ευρώ έναντι 8.209.768,20 ευρώ στην προηγούμενη χρήση. Κατωτέρω, παρατίθενται συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	7.426.185,83	7.569.440,08
Ενσώματα πάγια χρησιμοποιούμενα	10	432,82	721,34
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	7	0,00	6.804,03
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		7.426.618,65	7.576.965,45
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	120,08	7.050,40
Λοιπές απαιτήσεις	13	6.191,63	6.195,21
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	14	268.293,44	619.557,14
		274.605,15	632.802,75
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		7.701.223,80	8.209.768,20
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	1.054.000,00	1.054.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		2.769.300,00	2.769.300,00
Αποτελέσματα εις νέον	15	(2.883.094,28)	(2.573.166,66)
Σύνολο καθαρής θέσεως		940.205,72	1.250.133,34
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	6.507.587,11	6.720.125,26
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.507.587,11	6.720.125,26
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές Υποχρεώσεις	17		0,73
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	221.770,45	215.812,37
Λοιπές υποχρεώσεις	18	27.346,26	21.075,70
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	19	4.314,26	2.620,80
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		253.430,97	239.509,60
Σύνολο Υποχρεώσεων		6.761.018,08	6.959.634,86
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		7.701.223,80	8.209.768,20

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας για την χρήση 2021 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση 2020 αναλύεται ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών(Σημ.23)	7.000,00	7.000,00
Αμοιβές μηχανικών		
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	22.848,75	20.228,17
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	27.722,26	27.722,25
Ρύθμιση Νόμου 4495/2017		
Φ.Π.Α.	7.163,71	6.347,91
Ασφάλιστρα	8.368,97	8.367,11
Λοιποί φόροι-τέλη	1.271,82	1.090,56
Συνδρομές-Εισφορές	332,00	320,00
Έντυπα και Γραφική ύλη	4,70	0,00
Διάφορα έξοδα	0,00	88,99
	74.712,21	71.164,99

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2021 σε σύγκριση με την χρήση 2020 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2021		31.12.2020	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	274.605,15	=	632.802,75	= 7,71%
		3,57%		
Σύνολο ενεργητικού	7.701.223,80		8.209.768,20	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.426.618,65	=	7.576.965,45	= 92,29%
		96,43%		
Σύνολο ενεργητικού	7.701.223,80		8.209.768,20	

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

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}$	$\frac{940.205,72}{6.761.018,08} = 13,91\%$	$\frac{1.250.133,34}{6.959.634,86} = 17,96\%$
--	---	---

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{253.430,97}{7.701.223,80} = 3,29\%$	$\frac{6.959.634,86}{8.209.768,20} = 84,77\%$
---	--	---

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{940.205,72}{7.701.223,80} = 12,21\%$	$\frac{1.250.133,34}{8.209.768,20} = 15,23\%$
--	---	---

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{940.205,72}{7.426.618,65} = 12,66\%$	$\frac{1.250.133,34}{7.576.965,45} = 16,50\%$
---	---	---

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{274.605,15}{253.430,97} = 108,36\%$	$\frac{632.802,75}{239.509,60} = 264,21\%$
---	--	--

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, στην χρήση 2014, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού 73 & Καλλιρόης στον Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 821,89 τμ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 2.345,74 τμ.

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2021 προσδιορίστηκε σε € 7.480.000,00 (χρήση 2020 € 8.480.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2021 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας €119.840,98 ενώ το 2020 ανέρχονταν στο ποσό των €72.800,00.

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 20).

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 (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2020). 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 Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπέζης 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.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 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

Σύμφωνα με την απόφαση της Αυτόκλητης Καθολικής Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως της 20^{ης} Ιανουαρίου 2022, η Εταιρεία προέβει σε αύξηση του του μετοχικού κεφαλαίου της με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ έξι εκατομμύρια οχτακόσιες χιλιάδες (€ 6.800.000,00) δια της εκδόσεως εξήντα οχτώ χιλιάδων (68.000) νέων μετοχών, και τιμή διαθέσεως ίση με την ονομαστική αυτών αξία, ήτοι Ευρώ εκατό (€ 100,00) ανά μετοχή.

Και το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ Επτά Εκατομμύρια Οχτακόσιες Πενήντα Τέσσερις Χιλιάδες (€ 7.854.000,00) και διαιρείται σε Εβδομήντα Οχτώ Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα (78.540) μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00). Την 21^η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην προεξόφληση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την καταβολή του τιμήματος Ευρώ 6.741.242,95 αναφορικά με την εξαγορά του ακινήτου ευρισκόμενου στην συμβολή των οδών Λ. Συγγρού & Καλλιρόης στην Αθήνα.

Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία 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 αναμένεται να περιληφθούν στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.

Δεν υπάρχουν λοιπά 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 2021 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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, 12 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2021 που αποτελείται από έξι (6) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 13 Σεπτεμβρίου 2022.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Άγγελος Κ. Διονυσόπουλος
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39101- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 2352