

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

“ ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΘΗΝΑΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου
2022

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 πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 αποτέλεσε την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές στην χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 2.695,36 έναντι ζημιών της προηγούμενης χρήσης Ευρώ 52.011,41.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

| | 01.01.2022- 31.12.2022 | 01.01.2021- 31.12.2021 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.326.348,12 | 1.427,13 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 179.440,74 | 6.412.879,31 |
| Ενεργητικό | 6.505.788,86 | 6.414.306,44 |
| Καθαρή θέση | 6.299.047,13 | 6.301.742,49 |
| Υποχρεώσεις & Προβλέψεις | 206.741,73 | 112.563,95 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων | 6.505.788,86 | 6.414.306,44 |

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

| | 1.1.2022- 31.12.2022 | 1.1.2021- 31.12.2021 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών | 96.600,00 | 0,00 |
| Έσοδα από αντιστροφή προβλέψεων | 87.266,47 | 0,00 |
| Αποσβέσεις | (75.814,43) | (278,13) |

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | (94.856,54) | (17.463,00) |
| Λοιπά γενικά έξοδα | (15.749,23) | (5.146,25) |
| Προβλέψεις | 0,00 | (29.035,34) |
| Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες | (2.553,73) | (51.922,72) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (141,63) | (88,69) |
| Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος | (2.695,36) | (52.011,41) |
| Φόρος εισοδήματος | 0,00 | 0,00 |
| Κέρδη/ (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος | (2.695,36) | (52.011,41) |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την πέμπτη (5η) εταιρική χρήση 2022 έχουν ως εξής:

| (ποσά σε €) | 1.1.2022- 31.12.2022 | | 1.1.2021- 31.12.2021 | |
|---------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 179.440,74 | | 6.412.879,31 | 99,98% |
| Σύνολο ενεργητικού | 6.505.788,86 | 2,76% | 6.414.306,44 | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.326.348,12 | 97,24% | 1.427,13 | 0,02% |
| Σύνολο ενεργητικού | 6.505.788,86 | | 6.414.306,44 | |

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

| | | | | |
|-----------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| Σύνολο καθαρής θέσεως | 6.299.047,13 | | 6.301.742,49 | |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 206.741,73 | 3046,82% | 112.563,95 | 5598,37% |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρείας.

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 206.741,73 | | 112.563,95 | 1,75% |
| Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων | 6.505.788,86 | 3,18% | 6.414.306,44 | |
| Σύνολο καθαρής θέσεως | 6.299.047,13 | | 6.301.742,49 | 98,25% |
| Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων | 6.505.788,86 | 96,82% | 6.414.306,44 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

| | | | | |
|---------------------------|--------------|--------|--------------|------------|
| Σύνολο καθαρής θέσεως | 6.299.047,13 | | 6.301.742,49 | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.326.348,12 | 99,57% | 1.427,13 | 441567,52% |

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

| | | | | |
|----------------------------|------------|--|--------------|----------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 179.440,74 | | 6.412.879,31 | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 206.741,73 | | 112.563,95 | 5697,10% |

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^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρεία στη χρήση 2022 απέκτησε τα παρακάτω ακίνητα:

- Ημιτέλες τετραώροφο κτήριο καταστημάτων & γραφείων με 3 υπόγεια επί διαμπερούς οικοπέδου επί της οδού Αρκαδίας 42-46 στον δήμο Περιστερίου του Νομού Αττικής.
- Διώροφο εργοστάσιο με υπόγειο επί της οδού 25ης Μαρτίου 91-93, στον δήμο Περιστερίου του Νομού Αττικής.
- Διώροφο κατάστημα με υπόγειο επί της οδού Αρκαδίας 36 & 25ης Μαρτίου, στον Δήμο Περιστερίου του Νομού Αττικής.
- Κατάστημα ισογείου με πατάρι & αποθήκη υπογείου & κατάστημα ισογείου με πατάρι & αποθήκη υπογείου σε ενιαία λειτουργική ενότητα επί της οδού Πανδρόσου 12 στον Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής.
- Κατάστημα ισογείου με πατάρι & αποθήκη υπογείου επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 140, στον Δήμο Ψυχικού του Νομού Αττικής.
- Κατάστημα ισογείου με αποθήκη υπογείου & θέση σταθμεύσεως υπογείου σε πολυώροφη οικοδομή επί της οδού Παναγίτσας 5, του δήμου Κηφισίας του Νομού Αττικής.
- Κατάστημα ισογείου με αποθήκη υπογείου σε τετραώροφη οικοδομή επί της οδού Κύπρου 72, στον Δήμο Γλυφάδας του Νομού

Η εταιρεία μισθώνει τα εν λόγω ακίνητα. Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά ανήλθαν στο ποσό των € 96.600,00 και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός 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 κίνδυνοι ρευστότητας, και 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 17).

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 μερισματος. 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 (άρθρο.160 & άρθρο.161 του Ν.4548/2019). 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 άρθρο. 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 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 Α για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των αιινήτων της και την έγκαιρη είσπραξή τους.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 17 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 18 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 «ΑΛΡΗΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Με απόφαση της η Γ.Σ. σε έκτακτη συνεδρίαση της στις 15.03.2023 αποφάσισε για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά Ευρώ εκατό χιλιάδων (€ 100.000,00) με την έκδοση χιλίων (1.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, με τιμή διαθέσεως ίση με την ονομαστική τους αξία, ήτοι Ευρώ εκατό (€100,00) ανά μετοχή. Οι δυο μέτοχοι κατέβαλαν τα ποσά που τους αναλογούν ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην Εταιρεία ,και δη η εκ των μετόχων Alpha Group Investments Ltd κατέβαλε ποσό Ευρώ εβδομήντα χιλιάδων (€ 70.000,00) και η εκ των μετόχων Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία κατέβαλε ποσό Ευρώ τριάντα χιλιάδων (€ 30.000,00. Με απόφαση του στις 12.05.2023 το Δ.Σ. της Εταιρείας πιστοποίησε την εμπρόθεσμη καταβολή των ποσών.

Δεν υπάρχουν περαιτέρω 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 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 26η Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Παύλος Σαραντόπουλος
ΑΔΤ- ΑΙ 147326

Γιάννος Ιωάννης
ΑΔΤ – ΑΒ 302252