



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

ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ II

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

για την τρίτη (3^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 ΓΗΣ II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

για τα πεπραγμένα της τρίτης (3^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 3^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στην κλειόμενη χρήση στο ποσό των ευρώ 59.593,65 έναντι ευρώ 27.551,24 στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 4.940.838,67 και ευρώ 4.979.918,29 αντίστοιχα.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Ισολογισμός

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2021	31.12.2020
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>		
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	51,57	140,01
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	51,57	140,01
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>		
Αποθέματα ακινήτων	1.035.705,96	--
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	1.785.400,79	2.405.472,76
Λοιπές Απαιτήσεις	2.577,53	3.164,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.117.102,82	2.571.141,28
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	4.940.787,10	4.979.778,28
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	4.940.838,67	4.979.918,29
<u>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</u>		
<u>Καθαρή Θέση</u>		
Μετοχικό κεφάλαιο	5.000.000,00	5.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(97.630,12)	(38.036,47)
Σύνολο καθαρής θέσεως	4.902.369,88	4.961.963,53

Υποχρεώσεις**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	--	52,30
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	--	52,30

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις λοιπών φόρων	1.371,13	298,96
Λοιπές υποχρεώσεις	37.045,37	17.514,66
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	52,29	88,84
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	38.468,79	17.902,46
Σύνολο Υποχρεώσεων	38.468,79	17.954,76

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	4.940.838,67	4.979.918,29
-------------------------	---------------------	---------------------

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.000,00	7.000,00
Αμοιβές και έξοδα λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών	3.971,46	--
Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών	17.315,60	8.308,27
Ασφάλιστρα	1.215,88	681,90
ΕΝΦΙΑ	18.462,80	3.582,13
Φ.Π.Α.	6.896,05	3.005,59
Λοιποί φόροι-Τέλη	2.314,43	2.715,89
Συντηρήσεις κτιρίων	155,00	--
Έντυπα και γραφική ύλη	--	255,00
Συνδρομές-Εισφορές	428,00	320,00
Διάφορα έξοδα	364,91	--
Σύνολο	58.124,13	25.868,78

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2021		31.12.2020	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.940.787,10	=99,99%	4.979.778,28	= 99,99%
Σύνολο ενεργητικού	4.940.838,67		4.979.918,29	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	51,57	=0,01%	140,01	= 0,01%
Σύνολο ενεργητικού	4.940.838,67		4.979.918,29	

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

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}$	$\frac{4.902.369,88}{38.468,79}$	=12.743,76%	$\frac{4.961.963,53}{17.954,76}$	=27.635,92%
--	----------------------------------	-------------	----------------------------------	-------------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{38.468,79}{4.940.838,67}$	=0,78%	$\frac{17.954,76}{4.979.918,29}$	=0,36%
$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{4.902.369,88}{4.940.838,67}$	=99,22%	$\frac{4.961.963,53}{4.979.918,29}$	= 99,64%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{4.902.369,88}{51,57}$	=9.506.243,71%	$\frac{4.961.963,53}{140,01}$	= 3.544.006,52%
---	------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{4.940.787,10}{38.468,79}$	=12.843,63%	$\frac{4.979.778,28}{17.902,46}$	= 27.816,17%
---	----------------------------------	-------------	----------------------------------	--------------

Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων αποτελείται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η εταιρεία στα πλαίσια τις επιχειρηματικής δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησης τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Οι εύλογες αξίες των εν λόγω ακινήτων μετά την αφαίρεση των εξόδων που σχετίζονται με την πώληση αυτών ανέρχονται συνολικά σε € 1.104.500,00. Η μεθοδολογία εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου (μείον τα έξοδα πώλησης) βασίστηκε στη συγκριτική μέθοδο υπολογισμού της εύλογης αξίας (μείον τα έξοδα πώλησης), η οποία 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.

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. 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 18)

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίσθηκαν 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.4548/2018). 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.

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 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 την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 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.
- Την 16^η 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

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 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

Καϊμενάκης Νικόλαος

Ανδρέου Παναγιώτα

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Η ανωτέρω Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου για τα πεπραγμένα της χρήσεως 2021 προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων (σελίδες 1 έως 6) είναι αυτή που αναφέρεται στη 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

Ιωάννης Ε. Μανώλης
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13871 - Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 1497