



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

**«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι 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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι
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

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την τρίτη (3^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 70.318,69 έναντι ευρώ 20.427,61 στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 9.930.142,89 και ευρώ 9.980.399,67 αντίστοιχα.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Ισολογισμός

	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	51,57	140,01
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>51,57</u>	<u>140,01</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απόθεμα ακινήτων	1.048.776,65	
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	2.071.697,41	2.226.556,26
Λοιπές Απαιτήσεις	6.955,78	3.955,16
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.802.661,48	7.749.748,24
	<u>9.930.091,32</u>	<u>9.980.259,66</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>9.930.142,89</u>	<u>9.980.399,67</u>

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Μετοχικό κεφάλαιο	10.000.000,00	10.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(106.085,33)	(35.766,64)
Σύνολο καθαρής θέσεως	9.893.914,67	9.964.233,36
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	--	52,30
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	--	52,30
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές υποχρεώσεις	35.746,93	16.025,17
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	429,00	--
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	52,29	88,84
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	36.228,22	16.114,01
Σύνολο Υποχρεώσεων	36.228,22	16.166,31
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	9.930.142,89	9.980.399,67

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2021</u>	<u>1.1.-31.12.20</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών(Σημείωση 20)	7.000,00	7.000,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	1.106,80	--
Αμοιβές Δικαστικών Επιμελητών	70,00	--
Εταιρείες Παροχής Υπηρεσιών	18.489,99	7.132,70
Ασφάλιστρα	3.596,57	722,83
ΕΝΦΙΑ	24.909,24	--
Φ.Π.Α.	6.408,59	2.693,88
Λοιποί φόροι-Τέλη	3.469,20	2.046,09
Έντυπα και γραφική ύλη	--	147,79
Συνδρομές-Εισφορές	428,00	320,00
Διάφορα έξοδα	7,16	9,73
Σύνολο	65.485,55	20.073,02

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2021 σε σχέση με αυτούς του 2020 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.930.091,32	=	9.980.259,66	= 99,99%
Σύνολο ενεργητικού	9.930.142,89	=	9.980.399,67	= 99,99%

<u>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	51,57	=	0,001%	<u>140,01</u>	=	0,001%
Σύνολο ενεργητικού	9.930.142,89			9.980.399,67		

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	9.893.914,67	=	989.391,01%	<u>9.964.233,36</u>	=	61.635,80%
Σύνολο υποχρεώσεων	36.228,22			16.166,31		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόνομη της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	36.228,22	=	0,36%	<u>16.166,31</u>	=	0,16%
Σύνολο παθητικού	9.930.142,89			9.980.399,67		
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	9.893.914,67		99,84%	<u>9.964.233,36</u>		99,84%
Σύνολο παθητικού	9.930.142,89			9.980.399,67		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	9.893.914,67	=	19.185.407,54%	<u>9.964.233,36</u>	=	7.116.801,20%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	51,57			140,01		

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	9.930.091,32	=	27.409,82%	<u>9.980.259,66</u>	=	61.935,30%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.228,22			16.114,01		

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 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 (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.

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 ειμετάλλευση 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 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». με διακριτικό τίτλο «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services & Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Bank, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, οι μετοχές της εταιρίας ΑΕΠ Καταστημάτων Αττικής Ι 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 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

Γιάννος Ιωάννης

Σαραντόπουλος Παύλος

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

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831