



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

**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΡΗΤΗΣ**

**ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**για την τρίτη (3<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021**

**ΑΘΗΝΑ  
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2022**

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2021

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 αποτέλεσε την τρίτη (3η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές στην χρήση 2021 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 27.078,85.

Παράτιθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	56,46	153,24
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.965.686,84	2.985.876,64
<b>Ενεργητικό</b>	<b>2.965.743,30</b>	<b>2.986.029,88</b>
Καθαρή θέση	2.942.573,64	2.969.652,49
Υποχρεώσεις	23.169,66	16.377,39
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>2.965.743,30</b>	<b>2.986.029,88</b>

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Αποσβέσεις	(96,78)	(96,84)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(17.889,13)	(14.702,90)
Λοιπά γενικά έξοδα	(994,21)	(1.199,97)
Φόροι –τέλη	(7.959,48)	(3.867,67)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(139,25)	(137,37)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(27.078,85)</b>	<b>(20.004,75)</b>
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(27.078,85)</b>	<b>(20.004,75)</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τρίτη (3η) εταιρική χρήση 2021 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

(ποσά σε €)	31.12.2021		31.12.2020	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.965.686,84	99,998%	2.985.876,64	
Σύνολο ενεργητικού	2.965.743,30		2.986.029,88	99,99%

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	56,46		153,24	
Σύνολο ενεργητικού	2.965.743,30	0,002%	2.986.029,88	0,01%

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	2.942.573,64		2.969.652,49	
Σύνολο υποχρεώσεων	23.169,66	12.700,12%	16.377,39	18.132,64%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	23.169,66		16.377,39	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	2.965.743,30	0,78%	2.986.029,88	0,55%

Σύνολο καθαρής θέσεως	2.942.573,64		2.969.652,49	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	2.965.743,30	99,22%	2.986.029,88	99,45%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	2.942.573,64	5.211.784,70	2.969.652,49	1.937.909,48%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	56,46	%	153,24	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.965.686,84	12.799,87%	2.985.876,64	18.231,70%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	23.169,66		16.377,39	

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 στην κατοχή της ακίνητα.

### Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της ακίνητα συνολικής αξίας ευρώ 252.813,71 που απέκτησε από πλειστηριασμούς με το σκοπό της μεταπώλησης στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Τα αποθέματα ακινήτων αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάσταση τους. Τα αποθέματα μεταγενέστερα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 2. Ως καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία θεωρείται η εκτιμώμενη τιμή πώλησης σε κανονικές συνθήκες αγοράς μειωμένη κατά τα εκτιμώμενα έξοδα πραγματοποιήσεως της πώλησης.

### Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων

Οι προκαταβολές κτήσεως ακινήτων ποσού ευρώ 221.552,50 € αφορούν ποσά που καταβλήθηκαν ως προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Εταιρείας στη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών ακινήτων και τα οποία θα επιστραφούν εφόσον η Εταιρεία δεν πλειοδοτήσει. Τα ποσά αυτά θα παραμείνουν ως “Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων” μέχρι να ολοκληρωθούν οι ενέργειες εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο και θα μεταφερθούν στα αποθέματα με την ολοκλήρωση της διαδικασίας για τη μεταβίβαση της κυριότητας.

### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις υποχρεώσεις. 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 κίνδυνος 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 15).

### 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 εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερισματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μερίσμα 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.4548/2019). 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 άρθρου 161 του Ν. 4548/2019.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερισματος.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

### **Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2021.

### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρείας 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 Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 15 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 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 ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “Alpha Bank” («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), 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 των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

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, 12 Οκτωβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Βλαχάκης

Νικόλαος Καυμενάκης

ΑΔΤ- ΑΚ809987

ΑΔΤ – ΑΜ077655