



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΘΗΝΑΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2022**

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΘΗΝΑΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτη (4^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)

ΕΤΗΣΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ 31.12.2021

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 αποτέλεσε την τέταρτη (4^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές στην χρήση 2021 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 52.011,41 έναντι ζημιών προηγούμενων χρήσεων Ευρώ 80.541,89.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.427,13	414,47
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.412.879,31	6.427.561,26
Ενεργητικό	6.414.306,44	6.427.975,73
Καθαρή θέση	6.301.742,49	6.353.753,90
Υποχρεώσεις	112.563,95	74.221,83
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	6.414.306,44	6.427.975,73

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

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Αποσβέσεις	(278,13)	(257,13)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(17.463,00)	(16.379,72)
Λοιπά γενικά έξοδα	(366,75)	(372,29)
Προβλέψεις δαπανών	(29.035,34)	(58.231,13)

Φόροι –τέλη	(4.779,50)	(5.203,78)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(88,69)	(97,84)
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	(52.011,41)	(80.541,89)
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος	(52.011,41)	(80.541,89)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τρίτη (4η) εταιρική χρήση 2021 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	01.01.2021- 31.12.2021		01.01.2020- 31.12.2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.412.879,31	99,98%	6.427.561,26
Σύνολο ενεργητικού	6.414.306,44		6.427.975,73
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.427,13	0,02%	414,47
Σύνολο ενεργητικού	6.414.306,44		6.427.975,73

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	6.301.742,49	5598,37%	6.353.753,90
Σύνολο υποχρεώσεων	112.563,95		74.221,83

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	112.563,95	1,74%	74.221,83
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	6.414.306,44		6.427.975,73
Σύνολο καθαρής θέσεως	6.301.742,49	98,26%	6.353.753,90
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	6.414.306,44		6.427.975,73

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	6.301.742,49	441567,52%	6.353.753,90
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.427,13		414,47

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.412.879,31	5697,10%	6.427.561,26
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	112.563,95		74.221,83

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 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία δεν έχει στη κατοχή της ακίνητα.

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 12).

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 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.4548/2019). 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 άρθρ. 161 του Ν. 4548/2019. Το Διοικητικό

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

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 2021.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία και η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας θα ξεκινήσει με την αναμενόμενη απόκτηση πέντε (5) επαγγελματικών ακινήτων και την μετέπειτα εκμετάλλευσή 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 12 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 13 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 «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

Στις 31 Μαΐου 2022 η Εταιρεία απέκτησε, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, δυνάμει του υπ' αριθ. 17.410 Συμβολαίου Αγοραπωλησίας επτά ακίνητα έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 5.900.000. Στην συνέχεια, η Εταιρεία προέβη στην εκμίσθωση πέντε ακινήτων και συγκεκριμένα έχουν υπογραφεί τέσσερα ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης για χρονικό διάστημα 31.05.2022 μέχρι 30.05.2031 και ένα για την περίοδο 31.05.2022 μέχρι 30.05.2025 με την ΑΕ «ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΕΕ ΥΠΟΔΗΜΑΤΩΝ, ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΔΕΡΜΑΤΙΝΩΝ ΕΙΔΩΝ».

Σε αυτό το πλαίσιο υλοποίησης του επενδυτικού σχεδιασμού της Εταιρείας και κατόπιν διάσκεψης και συζήτησης, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την καταβολή ποσού Ευρώ εκατό χιλιάδων (€ 100.000,00) και δη η εκ των μετόχων Alpha Group Investments Ltd ποσό Ευρώ εβδομήντα χιλιάδων (€ 70.000,00) και η εκ των μετόχων Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία ποσό Ευρώ τριάντα χιλιάδων (€ 30.000,00) για κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

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.).

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες

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, 4^η Οκτωβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Παύλος Σαραντόπουλος
ΑΔΤ- ΑΙ147326

Νικόλαος Καϊμενάκης
ΑΔΤ ΑΕ 05229877655