



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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για την τέταρτη (4^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

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

«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 4^η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας 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 απετέλεσε την τέταρτη (4^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 1.879.322,48 έναντι ευρώ 24.071,35 την προηγούμενη χρονιά ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 8.097.119,68 έναντι ευρώ 9.965.587,49 αντίστοιχα, λόγω των απομειώσεων των αποθεμάτων ακινήτων στα πλαίσια της συναλλαγής skyline που συμμετέχει η εταιρεία.

Παρατίθενται κατωτέρω τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

31.12.2022

465,69

31.12.2021

56,46

Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού

465,69

56,46

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Αποθέματα ακινήτων

5.635.644,34

4.478.210,27

Προκαταβολές κτήσεως αποθεμάτων
ακινήτων

1.002.006,50

2.532.573,14

Απαιτήσεις από Πελάτες

7.634,73

54.432,54

Λοιπές Απαιτήσεις

3.327,83

11.714,46

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

1.448.040,59

2.888.600,62

8.096.653,99

9.965.531,03

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

8.097.119,68

9.965.587,49

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Μετοχικό κεφάλαιο	10.000.000,00	10.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(1.959.568,73)	(80.246,25)
Σύνολο καθαρής θέσεως	8.040.431,27	9.919.753,75

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.673,88	12.673,88
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	288,07	--
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	12.961,95	12.673,88

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις λοιπών φόρων	2.146,77	1.978,38
Λοιπές υποχρεώσεις	41.400,81	31.124,23
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	178,88	57,25
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	43.726,46	33.159,86

Σύνολο Υποχρεώσεων

56.688,41	45.833,74
------------------	------------------

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

8.097.119,68	9.965.587,49
---------------------	---------------------

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.21</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	14.500,00	9.130,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	4.160,60	111,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	31.640,29	30.339,74
Ασφάλιστρα	10.368,37	7.513,74
ΕΝΦΙΑ	69.533,89	19.091,79
Φ.Π.Α.	11.999,24	9.430,23
Λοιποί φόροι-Τέλη	9.817,06	8.819,42
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	713,18	189,57
Έντυπα και γραφική ύλη	--	--
Συνδρομές-Εισφορές	428,00	428,00
Διάφορα έξοδα	276,64	3,11
Αμοιβές Υπηρεσιών Φύλαξης	2.400,00	--
Αμοιβές καθαρισμού κτιρίων	2.500,00	--
Κοινόχρηστες Δαπάνες	4.163,42	--
Σύνολο	162.500,69	85.056,60

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	(ποσά σε €) 01.01-31.12.2022		(ποσά σε €) 01.01-31.12.2022	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.096.653,99	=	99,99%	
Σύνολο ενεργητικού	<u>8.097.119,68</u>			
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	465,69	=	0,01%	
Σύνολο ενεργητικού	<u>8.097.119,68</u>			
				<u>9.965.531,03</u> = 100%
				9.965.587,49
				<u>56,46</u> = 0,01%
				9.965.587,49

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

Ίδια κεφάλαια	8.040.431,27	=	14.183,55%	9.919.753,75	=	21.642,91%
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>56.688,41</u>			<u>45.833,74</u>		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	56.688,41	=	0,70%	45.833,74	=	0,46%
Σύνολο παθητικού	<u>8.097.119,68</u>			<u>9.965.587,49</u>		
Ίδια κεφάλαια	8.040.431,27	=	99,30%	9.919.753,75	=	99,54%
Σύνολο παθητικού	<u>8.097.119,68</u>			<u>9.965.587,49</u>		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	8.040.431,27	=	1.726.563,02%	9.919.753,75	=	17.569.524,88%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	465,69			56,46		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.096.653,99	=	18.516,60%	9.965.531,03	=	30.052,99%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>43.726,46</u>			<u>33.159,86</u>		

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.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές 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 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.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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 Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διεργασίες 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 παρέκλιση 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 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 κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

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.
 - Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 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 2022 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» («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 Services and Holdings”.

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services and Holdings, μητρικής εταιρείας του Ομίλου Alpha Services and Holdings, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε. αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Η εταιρεία ΑΕΠ Επαγγελματιών Ακινήτων Αστικών Κέντρων Μ.Α.Ε. είναι 100% θυγατρική της Skyline Ακίνητα Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από την 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 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, 6 Οκτωβρίου 2023

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ανδρέου Παναγιώτα

Σαραντόπουλος Παύλος