



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου
έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 αποτέλεσε την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημιές στην χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 15.732,87 έναντι ζημιών 14.110,57 στην προηγούμενη χρήση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού ανήλθε σε Ευρώ 11.931,89 έναντι 27.664,76 στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	337,76	720,14
Κυκλοφορούν ενεργητικό	21.573,82	41.256,62
Ενεργητικό	21.911,58	41.976,76
Καθαρή θέση	11.931,89	27.664,76
Υποχρεώσεις	9.979,69	14.312,00
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	21.911,58	41.976,76

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

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Αποσβέσεις	(382,38)	(397,95)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(10.085,31)	(10.185,32)
Λοιπά γενικά έξοδα	(4.076,16)	(2.762,27)

Φόροι –τέλη	(1.027,01)	(673,15)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(162,01)	(91,88)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	(15.732,87)	(14.110,57)
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος	(15.732,87)	(14.110,57)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την πέμπτη (5^η) εταιρική χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	01.01.2022- 31.12.2022		01.01.2021- 31.12.2021	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>21.573,82</u>		<u>41.256,62</u>	
Σύνολο ενεργητικού	21.911,58	98,46%	41.976,76	98,28%
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>337,76</u>		<u>720,14</u>	
Σύνολο ενεργητικού	21.911,58	1,54%	41.976,76	1,72%

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>11.931,89</u>		<u>27.664,76</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	9.979,69	119,56%	14.312,00	193,30%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>9.979,69</u>		<u>14.312,00</u>	
Σύνολο παθητικού	21.911,58	45,55%	41.976,76	34,10%
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>11.931,89</u>		<u>27.664,76</u>	
Σύνολο παθητικού	21.911,58	54,45%	41.976,76	65,90%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>11.931,89</u>		<u>27.664,76</u>	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	337,76	3532,65%	720,14	3841,58%

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>				288,27%
-------------------------------	--	--	--	---------

	21.573,82		41.256,62
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.979,69	216,18%	14.312,00

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 καταθέσεις όψεως.

Καθώς τα ταμειακά διαθέσιμα αφορούν σε κατάθεση όψεως στην Alpha Bank A.E. η εταιρεία δεν θεωρεί ότι υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

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.4548/2018). 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 ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η Εταιρεία από τα τέλη του 2022 έχει αποτελέσει μέρος ενός επενδυτικού σχήματος στο οποίο συμμετέχει ένα σύνολο εταιρειών οι οποίες σκοπό έχουν την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας. Περαιτέρω η Εταιρεία εντός του 2023 θα προχωρήσει σε απόκτηση ακινήτων μέρος των οποίων θα χρηματοδοτηθεί με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της. Με αυτό τον τρόπο θα αντιμετωπιστεί και το γεγονός ότι την 31.12.2022 τα Ίδια Κεφάλαιά της έχουν καταστεί οριακά χαμηλότερα από το μισό του Μετοχικού της Κεφαλαίου, χωρίς ωστόσο αυτό να επηρεάζει τη δυνατότητα εξυπηρέτησης των υποχρεώσεών της.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 14 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.

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, το 65% των μετοχών της μητρικής εταιρείας SKYLINE Ακίνητα ΜΑΕ αναμένεται να μεταβιβαστεί σε κοινοπραξία επενδυτών εντός του 2023. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της SKYLINE Ακίνητα ΜΑΕ.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική.

Αθήνα, 19 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γκάνος Ιωάννης
Α.Δ.Τ. ΑΕ 593089

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ανδρέου Παναγιώτα
Α.Δ.Τ. 827874