



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

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

για την ένατη (9^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της ένατης (9^{ης}) 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 ένατη (9^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 ένατη (9^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 4.791.541,08 ευρώ έναντι ζημιών 309,927,62 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 2.932.750,10 ευρώ έναντι 7.701.223,80 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Σύμφωνα με την απόφαση της Αυτόκλητης Καθολικής Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως της 20^{ης} Ιανουαρίου 2022, η Εταιρεία προέβει σε αύξηση του του μετοχικού κεφαλαίου της με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ έξι εκατομμύρια οχτακόσιες χιλιάδες (€ 6.800.000,00) δια της εκδόσεως εξήντα οχτώ χιλιάδων (68.000) νέων μετοχών, και τιμή διαθέσεως ίση με την ονομαστική αυτών αξία, ήτοι Ευρώ εκατό (€ 100,00) ανά μετοχή.

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ Επτά Εκατομμύρια Οχτακόσιες Πενήντα Τέσσερις Χιλιάδες (€ 7.854.000,00) και διαρρέεται σε Εβδομήντα Οχτώ Χιλιάδες Πεντακόσιες Σαράντα (78.540) μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00). Την 21^η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην προεξόφληση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την καταβολή του τιμήματος Ευρώ 6.741.242,95 αναφορικά με την εξαγορά του ακινήτου ευρισκόμενου στην συμβολή των οδών Λ. Συγγρού & Καλλιρόης στην Αθήνα.

Κατωτέρω, παρατίθενται συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Βασικά μεγέθη

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.625.198,28	7.426.618,65
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>307.551,82</u>	<u>274.605,15</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u><u>2.932.750,10</u></u>	<u><u>7.701.223,80</u></u>
Καθαρή θέση	2.907.864,64	940.205,72
Υποχρεώσεις	<u>24.885,46</u>	<u>6.761.018,08</u>
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	<u><u>2.932.750,10</u></u>	<u><u>7.701.223,80</u></u>

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας για την χρήση 2022 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση 2021 αναλύεται ως εξής:

	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021- 31.12.2021
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	8.500,00	7.000,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	26.152,04	22.848,75
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	72.300,75	27.722,26
Φ.Π.Α.	7.953,85	7.163,71
Ασφάλιστρα	8.281,14	8.368,97
Λοιποί φόροι-τέλη	1.375,56	1.271,82
Συνδρομές-Εισφορές	0,00	332,00
Έντυπα και Γραφική ύλη	0,00	4,70
Διάφορα έξοδα	935,22	0,00
	125.498,56	74.712,21

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2022 σε σύγκριση με την χρήση 2021 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2022		31.12.2021	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	307.551,82		274.605,15	
Σύνολο ενεργητικού	2.932.750,10	10,49%	7.701.223,80	3,57%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.625.198,28		7.426.618,65	
Σύνολο ενεργητικού	2.932.750,10	89,51%	7.701.223,80	96,43%

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

Ίδια κεφάλαια	2.907.864,64		940.205,72	
Σύνολο υποχρεώσεων	24.885,46	11684,99%	6.761.018,08	13,91%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	24.885,46		6.761.018,08	
Σύνολο παθητικού	2.932.750,10	0,85%	7.701.223,80	87,79%
Ίδια κεφάλαια	2.907.864,64		940.205,72	
Σύνολο παθητικού	2.932.750,10	99,15%	7.701.223,80	12,21%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	2.907.864,64		940.205,72	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.625.198,28	110,77%	7.426.618,65	12,66%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	307.551,82		274.605,15	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.885,46	1235,87%	253.867,49	108,17%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2014, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού 73 & Καλλιρόης στον Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 821,89 τμ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 2.345,74 τμ.

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ. Η εταιρεία μέσα στην χρήση του 2022 αποπλήρωσε στο σύνολο της την υποχρέωση που είχε προς την ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε σε € 2.630.000,00 (χρήση 2021 € 7.480.000,00).

Η Εταιρία εκμισθώνει το ανωτέρω ακίνητο. Για τη χρήση 2022 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, αξίας € 150.673,40 ενώ το 2021 ανέρχονταν στο ποσό των €119.840,98.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, 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 16).

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 εταιρείες 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.4548/2019). 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. 4548/2019.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2019.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπεζής 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 τη συνέχιση των μισθώσεων των αινητών της και την έγκαιρη είσπραξή τους.

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.

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 Εταιρείας 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 ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ είναι 100% θυγατρική της SKYLINE Ακίνητα ΜΑΕ.

Δεν υπάρχουν λοιπά 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 1^η Ιανουαρίου 2022 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 19 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη