



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

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

για την έκτη (6^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023**

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου

προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 απετέλεσε την έκτη (6^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 127.898,19 έναντι ζημιών 312.396,51 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 27.925.311,57 έναντι 28.104.011,13 ευρώ στην προηγούμενη χρήση,

Παρατίθενται κατωτέρω, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

| <u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 20.260.661,21 | 3.214.336,47 |
| Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα | 39,33 | 133,65 |
| Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων | 2.324.921,89 | 576.573,14 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 75.000,00 | 60.000,00 |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού | <u>22.660.622,43</u> | <u>3.851.043,26</u> |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | |
| Απόθεμα ακινήτων | 3.296.957,36 | 3.275.903,18 |
| Απαιτήσεις από Πελάτες | 59.087,84 | 3.655,02 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 7.865,67 | 21.122,78 |
| Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 1.900.778,27 | 20.952.286,79 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού | <u>5.264.689,14</u> | <u>24.252.967,77</u> |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | <u>27.925.311,57</u> | <u>28.104.011,03</u> |
| <u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u> | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 25.564.000,00 | 25.564.000,00 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (1.064.311,77) | (936.413,58) |
| Σύνολο καθαρής θέσεως | <u>24.499.688,23</u> | <u>24.627.586,42</u> |

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους | 30.727,04 | 75.904,59 |
| Εμπορικές και Λοιπές υποχρεώσεις | 3.300.660,41 | 3.325.189,17 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 39,89 | 94,96 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | 3.331.427,34 | 3.401.188,72 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 94.196,00 | 75.196,00 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | -- | 39,89 |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων | 94.196,00 | 75.235,89 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 3.425.623,34 | 3.476.424,61 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ | 27.925.311,57 | 28.104.011,03 |

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 812,6 χιλ. έναντι ευρώ 24,7 χιλ. στην προηγούμενη χρήση ένεκα των μισθώσεων των ακινήτων που απέκτησε η εταιρεία στην χρήση 2022, ως αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στην ενότητα των Ακινήτων.

Το σύνολο των γενικών λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

| | 1.1.-31.12.2022 | 1.1.-31.12.2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών | 10.600,00 | 14.440,00 |
| Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών | 642,80 | -- |
| Αμοιβές Συμβολαιογράφων | 109,00 | 17.124,13 |
| Αμοιβές λοιπών Ελευθέρων Επαγγελματιών | 1.625,00 | 2.312,00 |
| Ασφαλιστήρια συμβόλαια | 36.756,84 | 7.939,77 |
| Εταιρείες παροχής υπηρεσιών | 171.761,11 | 48.421,83 |
| ΕΝΦΙΑ | 168.600,21 | 22.891,78 |
| Φ.Π.Α. | 48.540,37 | 18.958,86 |
| Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας | -- | 136,90 |
| Κοινόχρηστες δαπάνες | 208.275,64 | 73.097,09 |
| Συντηρήσεις κτιρίων | 3.040,00 | 250,00 |
| Τέλη Ακινήτης Περιουσίας | 977,09 | -- |
| Τέλος Επιτηδεύματος | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Λοιποί φόροι-Τέλη | 5.560,90 | 954,67 |
| Υλικά γραφείου και αναλώσιμα | 164,70 | 401,77 |
| Συνδρομές-Εισφορές | 344,00 | 344,00 |
| Διάφορα έξοδα | 161,14 | 42,44 |
| Σύνολο | 658.158,80 | 208.315,24 |

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε €) | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---------------------------|---------------|----------|---------------|-----------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 5.264.689,14 | = 18,85% | 24.252.967,77 | = 86,30 % |
| Σύνολο ενεργητικού | 27.925.311,37 | | 28.104.011,03 | |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 22.660.622,43 | = 81,15% | 3.851.043,26 | = 13,70% |
| Σύνολο ενεργητικού | 27.925.311,37 | | 28.104.011,03 | |

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

| | | | | |
|--------------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Ίδια κεφάλαια | 24.499.688,23 | = 704,74% | 24.627.586,42 | = 708,42% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 3.476.424,61 | | 3.476.424,61 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

| | | | | |
|--------------------|---------------|----------|---------------|-----------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 3.425.623,34 | = 12,27% | 3.476.424,61 | = 12,37% |
| Σύνολο παθητικού | 27.925.311,37 | | 28.104.011,03 | |
| Ίδια κεφάλαια | 24.499.688,23 | = 87,73% | 24.627.586,42 | = 87,63 % |
| Σύνολο παθητικού | 27.925.311,37 | | 28.104.011,03 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

| | | | | |
|---------------------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Ίδια κεφάλαια | 24.499.688,23 | = 108,12% | 24.627.586,42 | = 639,50% |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 22.660.622,43 | | 3.851.043,26 | |

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

| | | | | |
|----------------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 5.264.689,14 | = 158,03% | 24.252.967,77 | = 713,07% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 3.331.427,34 | | 3.401.188,72 | |

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, διαθέτει τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα και αποθέματα :

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρου Συγγρού 162-164-166 στον Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 2.691,30 τ.μ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 1.363,53 τ.μ. και 5 θέσεων στάθμευσης.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 17.05.2019.

- Οικόπεδο επί των οδών Κομνηνών 26 και Βασιλέως Ηρακλείου στον Δήμο Θεσσαλονίκης του Νομού Θεσσαλονίκης , συνολικής έκτασης 319,70 τμ. και συγκρότημα οριζόντιων ιδιοκτησιών, εντός του ανωτέρω οικοπέδου που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο, συνολικής επιφάνειας 651,76 τ.μ., σε πολυώροφη οικοδομή
Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 22.05.2021.

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Θηβών 226 στον Δήμο Ρέντη του Νομού Αττικής , συνολικής έκτασης 11.430,74 τμ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 9.137,50 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 7.694,50 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 25.02.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 7.632.370,02 .

- Οικόπεδο επί της οδού Λαγκαδά 341 στον Δήμο Σταυρούπολης του Νομού Θεσσαλονίκης , συνολικής έκτασης 6.696,30 τμ. και συγκρότημα καταστημάτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 5.412,56 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 12.477,13 τ.μ.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 18.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του ποσού € 7.264.281,51.

- Οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 7.674,59 τμ. και συγκρότημα συνεργείου αυτοκινήτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 4.907,15 τ.μ.
Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 19.04.2022 έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 2.373.948,73.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των € 22.940.000 (χρήση 2021: € 3.400.000,00).

Η εύλογη αξία των αποθεμάτων ακινήτων μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των € 3.850.000,00 (χρήση 2021: € 3.275.903,18).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και τα αποθέματα ακινήτων αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε η Εταιρεία με σκοπό τη μεταπώληση στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Τα εν λόγω ακίνητα αναγνωρίζονται στο κόστος απόκτησής τους προσαυξημένο με τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω απόκτηση.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- i. Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό,, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- ii. Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, εφαρμόστηκε κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
Αυτοψία – Επιθεώρηση
Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, χρησιμοποιεί την μέθοδο του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατωτέρω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης, και την συγκριτική μέθοδο η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις ανάλογες προσαρμογές.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Συγκεκριμένα για τη μέθοδο του εισοδήματος αναφέρουμε:

Με βάση το μοντέλο του Gordon Growth ισχύει γενικά ο παρακάτω τύπος ο οποίος αποτελεί βάση για τους κατωτέρω υπολογισμούς των συντελεστών κεφαλαιοποίησης: $Y=R-G$

Όπου

Y = επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή

R = επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης επιπρόσθετου κινδύνου (risk premium)

G = ετήσια αύξηση εσόδων (growth)

- Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και πληροφορίες του Reuters η απόδοση (επιτόκιο) του ομολόγου για το 2022 λαμβάνεται στο 3,35%.
- Το Risk premium που έχει ληφθεί για κάθε χρήση ακινήτου, ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από την επένδυση του ακινήτου ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά του και κυμαίνεται ανάλογα με τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας από 3,40% έως και 4,65%.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις τροπολογίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε τρία τοις εκατό(3%) κατά ανώτατο όριο, σε σχέση με το μίσθωμα του προηγούμενου έτους για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων..

- Από ανάλυση της κτηματαγοράς η ετήσια αύξηση των εσόδων των επενδυτικών ακινήτων για το 2022 λαμβάνεται στο 3,00%.
- Το ποσοστό πληθωρισμού εκτιμήθηκε στο 3%.
- Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 6,75% και 8%.

Όσον αφορά τη συγκριτική μέθοδο αρχικά χρησιμοποιήθηκαν τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από δημοσιευμένες και επιβεβαιωμένες αγγελίες που αφορούσαν ακίνητα προς πώληση με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρείας. Περαιτέρω οι εν λόγω τιμές προσαρμόστηκαν ώστε να καταστούν περισσότερο συγκρίσιμες σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής, μέγεθος σε τ.μ., παλαιότητα ακινήτου, τοποθεσία/πρόσβαση, περιβάλλον χώρος, ενεργειακή κλάση ακινήτου) των ακινήτων της εταιρείας. Από το παραπάνω εύρος των προσαρμοσμένων τιμών υπολογίστηκε η μέση τιμή που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του εκάστοτε ακινήτου της Εταιρείας .

Τα εν λόγω ακίνητα δεν φέρουν βάρη έναντι οποιονδήποτε υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Για την τρέχουσα περίοδο τα συνολικά μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν στο ποσό των € 812.683,66 (2021: € 24.072,00) και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

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 (Σημείωση 21)

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 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 παρέκλιση 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.

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρεία 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 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 τη συνέχιση των μισθώσεων των ακινήτων 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 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 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 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 Καλλιθέας 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 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 6 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Στουπιάδου Ειρήνη