



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της ένατης (9^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 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) εταιρική 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) εταιρική χρήση της Εταιρείας. Στην χρήση 2020 η Εταιρεία σύναψε δύο νέες μισθωτικές συμβάσεις τριετούς διάρκειας με τα από 29.06.2020 ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης με την εταιρεία «ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΑ ΑΓΓΕΛΟΣ ΑΕ».

Το σύνολο των εσόδων της ένατης (9^{ης}) χρήσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 182.774,88 ενώ τα λειτουργικά έξοδα σε ποσό ευρώ 376.502,90.

Οι ζημίες στη χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 589.980,81 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 136.076,72 στη χρήση 2021.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.517.467,67	8.043.188,27
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.012.298,37	6.030.419,45
Ενεργητικό	13.529.766,04	14.073.607,72
Καθαρή θέση	13.426.848,81	14.016.829,62
Υποχρεώσεις	102.917,23	56.778,10
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	13.529.766,04	14.073.607,72

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών	9.000,00	7.000,00
Αμοιβές Δικηγόρων	400,00	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	15.694,31	11.739,20
Ασφάλιστρα	7.724,71	8.404,36
Φόροι τέλη	121.954,31	98.063,13

Έξοδα Διαχείρισης Ακινήτων	9.288,48	6.479,80
Υδρευση	3.454,70	--
Έξοδα Φύλαξης Κτιρίων	26.001,29	5.486,69
Συνδρομές	320,00	--
Κοινόχρηστες Δαπάνες	2.141,50	1.835,10
Λοιπά έξοδα	28.479,75	716,59
Σύνολο	224.459,05	139.724,87

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την ένατη (9^η) χρήση 2022 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.012.298,37	= 44,44%	6.030.419,45	= 42,85%
Σύνολο ενεργητικού	13.529.766,04		14.073.607,72	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.517.467,67	= 55,56%	8.043.188,27	= 57,15%
Σύνολο ενεργητικού	13.529.766,04		14.073.607,72	

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

Ίδια κεφάλαια	13.426.848,81	=13046,26%	14.016.829,62	=24687,04%
Σύνολο υποχρεώσεων	102.917,23		56.778,10	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	102.917,23	= 0,76%	56.778,10	= 0,40%
Σύνολο παθητικού	13.529.766,04		14.073.607,72	
Ίδια κεφάλαια	13.426.848,81	= 99,24%	14.016.829,62	= 99,60%
Σύνολο παθητικού	13.529.766,04		14.073.607,72	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	13.426.848,81	= 178,61%	14.016.829,62	= 174,27%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.517.467,67		8.043.188,27	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.012.298,37	=8349,96%	6.030.419,45	=22530,32%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	72.003,94		26.765,79	

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.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία, κατά τη χρήση 2020 απέκτησε, με τα συμβόλαια αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμόν 9.052 και 9.060, καθώς και με τη σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου υπ' αριθμόν 77.073, ακίνητα ευρισκόμενα στους δήμους Αθηνών, Χαλανδρίου, Παλαιού Φαλήρου και Κηφισιάς τα οποία αποτιμήθηκαν στο ποσό των 8.864.000 ευρώ. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκαν η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος εισοδήματος.

Η Εταιρεία διενεργεί στο τέλος κάθε χρήσης, έλεγχο απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της, ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να διαμορφωθεί στην εύλογη αξία αυτών. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31.12.2022 μείον τα εκτιμώμενα έξοδα πώλησης (τα οποία υπολογίζονται σε 2% επί της εύλογης αξίας του ακινήτου), προσδιορίσθηκε περίπου σε Ευρώ 8.820.000,00.

Παρακάτω αναλύεται η κίνηση των παγίων στις χρήσεις 2022 και 2021:

	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτήρια</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 1.1.2021	3.255.761,28	4.938.813,28	8.194.574,56
Προσθήκες χρήσεως	--	--	--
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(151.595,28)	(151.595,28)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	3.255.761,28	4.787.218,00	8.042.979,28
Υπόλοιπα 1.1.2022	3.255.761,28	4.787.218,00	8.042.979,28
Προσθήκες χρήσεως	8.911,44	13.221,92	22.133,36
Απομειώσεις χρήσεως	(148.580,68)	(247.799,40)	(396.380,08)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(151.739,88)	(151.739,88)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	3.116.092,04	4.400.900,64	7.516.992,68

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. 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 19).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (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 την αρχή 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 (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). 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. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

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 και την έγκαιρη είσπραξη τους.

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 δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 19 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 20 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 Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Λειβαδιάς 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 1^η Ιανουαρίου 2021 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 17 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Α. Βλαχάκης

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Πάυλος Δ. Σαραντόπουλος