



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

**“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023)**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της δέκατης (10^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023)

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 δέκατη (10^η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 απετέλεσε την δέκατη (10^η) εταιρική χρήση της Εταιρείας. Το σύνολο των εσόδων της δέκατης (10^{ης}) χρήσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 713.736 ενώ τα λειτουργικά έξοδα σε ποσό ευρώ 526.022.

Οι ζημιές στη χρήση 2023 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 1.041.057 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 589.981 στη χρήση 2022.

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

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2023	31.12.2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.366.232	7.517.468
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.491.000	6.012.298
Ενεργητικό	34.857.232	13.529.766
Καθαρή θέση	12.385.792	13.426.849
Υποχρεώσεις	22.471.440	102.917
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	34.857.232	13.529.766

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	16.740	9.000
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	5.834	-
Αμοιβές Δικηγόρων	907	400
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	23.883	15.694
Ασφάλιστρα	17.532	7.725
Φόροι τέλη	206.015	121.954

Έξοδα Διαχείρισης Ακινήτων	57.593	9.288
Υδρευση	256	3.455
Έξοδα Φύλαξης Κτιρίων	37.282	26.001
Συνδρομές	320	320
Κοινόχρηστες Δαπάνες	152.516	2.142
Λοιπά έξοδα	7.143	28.480
Σύνολο	526.022	224.459

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την δέκατη (10^η) χρήση 2023 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.491.000		6.012.298	
Σύνολο ενεργητικού	34.857.232	= 16%	13.529.766	= 44%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.366.232		7.517.468	
Σύνολο ενεργητικού	34.857.232	= 84%	13.529.766	= 56%

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

Ίδια κεφάλαια	12.385.792		13.426.849	
Σύνολο υποχρεώσεων	22.471.440	= 55%	102.917	= 13046%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	22.471.440		102.917	
Σύνολο παθητικού	34.857.232	= 64%	13.529.766	= 1%
Ίδια κεφάλαια	12.385.792		13.426.849	
Σύνολο παθητικού	34.857.232	= 36%	13.529.766	= 99%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	12.385.792		13.426.849	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.366.232	= 42%	7.517.468	= 179%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.491.000		6.012.298	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.324.901	= 24,60%	72.004	= 8350%

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 2023 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα. Επίσης, η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

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 (αρθρ.160 & αρθρ.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 την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων για την επίτευξη του επιχειρησιακού της σκοπού.

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 2023.

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 εταιρίας 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 2024. Η Εταιρεία 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 2023 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023 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 Αυγούστου 2024

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Νικόλαος Α. Βλαχάκης

Νικόλαος Δ. Καϋμενάκης

