



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΑΤΤΙΚΗΣ Π ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την έβδομη (7<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018

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 έβδομη (7<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 απετέλεσε την έβδομη (7<sup>η</sup>) διαχειριστική της Εταιρίας.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 138.181,25 ευρώ έναντι ζημιών 11.197.193,84 ευρώ στην προηγούμενη χρήση που οφείλονταν στην απαλοιφή της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ποσού 10.813.141,96€ , ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 22.046.4945,48 ευρώ έναντι 22.276.027,70 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των 1.083 ευρώ εκ. έναντι ευρώ 1.011 εκ. στην προηγούμενη χρήση.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2018</u>	<u>1.1.-31.12.2017</u>
Ορκωτοί ελεγκτές	13.110,00	8.250,00
Δικηγόροι	802,00	180,00
Συμβολαιογράφοι	--	310,00
Ελεγκτές Νομαρχίας	392,68	392,68
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	51.600,00	3.720,00
ΕΝ.ΦΙ.Α.	126.420,378	142.821,30
Φ.Π.Α.	13.838,94	2.429,52
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.177,22	1.177,20
Έξοδα ακινήτου	--	525,00
Δικαστικά έξοδα	4518,69	--
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	157.387,27	135.378,67
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	284,16	283,20

Ασφάλιστρα	36.539,64	40.907,64
Έντυπα και γραφική ύλη	168,00	184,59
Συντήρηση Εξοπλισμού	375,00	--
Συνδρομές-Εισφορές	452,83	508,00
Λοιποί φόροι	474,27	167,65
Διάφορα έξοδα	477,86	510,61
<b>Σύνολο</b>	<b>409.018,94</b>	<b>338.746,06</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	995.744,96	= 4,52%	689.328,42	=3,09%
Σύνολο ενεργητικού	22.046.494,48		22.276.027,70	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	21.050.749,52	=95,48 %	21.586.699,28	=96,91%
Σύνολο ενεργητικού	22.046.494,48		22.276.027,70	

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

Ίδια κεφάλαια	21.883.860,83	=13.455,92%	22.173.579,58	= 21.643,72%
Σύνολο υποχρεώσεων	162.633,65		102.448,12	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	162.633,65	=0,74%	102.448,12	= 0,46 %
Σύνολο παθητικού	22.046.494,48		22.276.027,70	
Ίδια κεφάλαια	21.883.860,83	=99,26%	22.173.579,58	= 99,54%
Σύνολο παθητικού	22.046.494,48		22.276.027,70	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	21.883.860,83	=103,96%	22.173.579,58	= 102,72 %
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	21.050.749,52		21.586.699,28	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	995.744,96	=725,58%	689.328,42	= 894,67 %
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	137.233,65		77.048,12	

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### **Ακίνητα**

Η Εταιρία, διαθέτει κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση Φαληρικό Δέλτα του Δήμου Παλαιού Φαλήρου Αττικής επί των οδών Μωραϊτίνη, Εθνάρχης Μακαρίου και ανωνύμου, συνολικής έκτασης 16.848,00 τμ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 14.573 τμ. και 738 θέσεις στάθμευσης, και υπομισθώνεται στις Εταιρίες Village Roadshow Ελλάς Α.Ε., Jumbo Α.Ε. και στην Βρεττάκος ΒΡ. – Κεχαγιόγλου Δ. & ΣΙΑ Ο.Ε..

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούσαν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την Alpha Leasing Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ μέχρι την χρήση 2017 όπου η εταιρεία εξαγόρασε τα ακίνητα προ του συμβατικού χρόνου λήξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και απέκτησε την κυριότητα τους.

- Οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου του κτηρίου 4 του κτιριακού συγκροτήματος Π , που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 910,00 τ.μ. το οποίο μισθώνεται στις Εταιρίες Arrow Shipping Hellas S.A. και D.V.B. Bank S.E..

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 προσδιορίστηκε σε € 22.000.000,00 (χρήση 2017 € 22.000.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εικεταλλεση τους, αξίας € 1.083.305,98 έναντι € 1.011.475,26 στην προηγούμενη χρήση.

#### **Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:**

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά και 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 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 20).

### Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν 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 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 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω της ύπαρξης ζημιών προηγούμενων χρήσεων θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

**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 αιινήτων της και την έγκαιρη είσπραξή τους.

**Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης**

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

**Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2018 έως την 31η Δεκεμβρίου 2018 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 29η Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Φουλίδης Κωνσταντίνος