



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018)

**ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018

(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31^η 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 τέταρτη (4^η)εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 απετέλεσε την τέταρτη (4η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία με το υπ. αριθμόν 4178/30-12-2016 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Δέσποινας Σακκά αγόρασε από την εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» ένα αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 59.356,92 τ.μ. μετά των επί αυτού βιομηχανικών κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 23.693,39 τ.μ., ευρισκόμενο στον Άγιο Στέφανο Αττικής στο 22^ο χιλιόμετρο της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας .

Το τίμημα της εν λόγω αγοραπωλησίας συμφωνήθηκε το ποσό των Ευρώ 17.000.000,00 το δε συνολικό κόστος με το φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λπ. ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 17.630.214,00.

Η εύλογη αξία ολόκληρου του ακινήτου εκτιμήθηκε από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται σε Ευρώ 17.031.000,00.

Η Εταιρία εκμισθώνει από την 1/1/2017 το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» αντί μηνιαίου μισθώματος Ευρώ 8.333,33.

Οι ζημιές στην χρήση 2018 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 242.682,61, έναντι ζημιών Ευρώ 266.080,73 στην χρήση 2017.

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

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2018	31.12.2017
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.346.733,43	17.529.436,71
Κυκλοφορούν ενεργητικό	65.813,70	256.488,03
Ενεργητικό	17.412.547,13	17.785.924,74
Καθαρή θέση	17.277.296,93	17.698.779,54
Υποχρεώσεις	135.250,20	87.145,20
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	17.412.547,13	17.785.924,74

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	99.999,96	99.999,96
Λοιπά έσοδα	14.085,00	0,00
Αποσβέσεις	(182.703,28)	(181.577,72)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(15.301,50)	(7.290,00)
Λοιπά γενικά έξοδα	(252,00)	(252,00)
Φόροι –τέλη	(90.953,12)	(114.033,15)
Διάφορα έξοδα	(18.766,83)	(2.038,10)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(96,50)	(487,32)
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	(193.988,27)	(205.678,33)
Φόρος εισοδήματος	(48.694,34)	(60.402,40)
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	(242.682,61)	(266.080,73)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	65.813,70		256.488,03	
Σύνολο ενεργητικού	17.412.547,13	0,38%	17.785.924,74	1,44%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.346.733,43		17.529.436,71	
Σύνολο ενεργητικού	17.412.547,13	99,62%	17.785.924,74	98,56%

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

	31.12.2018		31.12.2017	
Ίδια κεφάλαια	17.277.296,93		17.698.779,54	
Σύνολο υποχρεώσεων	135.250,20	12774,32%	87.145,20	20309,53%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

	31.12.2018		31.12.2017	
Σύνολο υποχρεώσεων	135.250,20		87.145,20	
Σύνολο παθητικού	17.412.547,13	0,78%	17.785.924,74	0,49%
Ίδια κεφάλαια	17.277.296,93		17.698.779,54	
Σύνολο παθητικού	17.412.547,13	99,22%	17.785.924,74	99,51%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	17.277.296,93		17.698.779,54	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.346.733,43	99,60%	17.529.436,71	100,97%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	65.813,70	48,66%	256.488,03	294,32%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	135.250,20		87.145,20	

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 2018 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία με το υπ. αριθμόν 4178/30-12-2016 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Δέσποινας Σακκά αγόρασε από την εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» ένα αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 59.356,92 τ.μ μετά των επί αυτού βιομηχανικών κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 23.693,39 τ.μ., ευρισκόμενο στον Άγιο Στέφανο Αττικής στο 22^ο χιλιόμετρο της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας .

Το τίμημα της εν λόγω αγοραπωλησίας συμφωνήθηκε το ποσό των Ευρώ 17.000.000,00 το δε συνολικό κόστος με το φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λ.π. ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 17.630.214,00.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω ακινήτων εκτιμήθηκε από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται σε Ευρώ 17.031.000,00.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος καθώς και προηγούμενες εκθέσεις εκτιμήσεως .

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Η Εταιρία εκμισθώνει από την 1/1/2017 το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» αντί μηνιαίου μισθώματος Ευρώ 8.333,33.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις υποχρεώσεις. 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 κίνδυνος ρευστότητας, και 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 14).

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 ζημιολογικών αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

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 εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2018.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση της μίσθωσης του ακινήτου της και την έγκαιρη είσπραξη του συμφωνηθέντος μισθώματος.

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

Η από 30.12.2016 σύμβαση για την εκμίσθωση του ακινήτου (οικόπεδο και βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην περιοχή Αγίου Στεφάνου Αττικής) στην εταιρία ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Π. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε έληξε την 30.04.2019. Η Εταιρία

ανανέωσε τη σύμβαση εκμίσθωσης του εν λόγω ακινήτου στις 25.06.2019 και για ένα ακόμη έτος με ετήσιο μίσθωμα ποσού ΕΥΡΩ 500.000,00.

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, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Ι. Φουλίδης

Χαράλαμπος Ν. Ρεμπέλης

Α.Δ.Τ. Λ617389

Α.Δ.Τ. ΑΚ 011020

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2018 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία την 30η Αυγούστου 2019.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2019
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγη 3, 11 257 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΑ 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Ιωάννης Ε. Μανώλης
Α.Μ. ΣΟΕΑ 13871
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1497

