



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

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

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

ΑΘΗΝΑΙ
Αύγουστος 2019

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας****“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της τέταρτης χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 (διαχείριση από 1^η 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 (4) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία το 2016 απέκτησε με τα υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 και 17853/30-5-2016 συμβόλαια αγοράς στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου κτηριακό συγκρότημα τριάντα τεσσάρων (34) ημιτελών κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης συνολικής αξίας Ευρώ 8.521.543,88 τα οποία και αποτιμήθηκαν στο ποσό των € 6.200.000.

Την 30^η Μαρτίου 2018 η Εταιρία βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού για την πώληση του συνόλου των παραπάνω ακινήτων στην τιμή των € 6.200.000, εισέπραξε το ποσό των € 310.000 από τον υποψήφιο αγοραστή. Εν συνεχεία, την 31^η Οκτωβρίου 2018 υπεγράφη και το σχετικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας των εν λόγω ακινήτων, με την υπογραφή του οποίου η Εταιρεία εισέπραξε επιπρόσθετα το ποσό των € 300.000. Ωστόσο, η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας ματαιώθηκε με υπαιτιότητα του μέλλοντα αγοραστή και βάσει σχετικής ρήτρας του προσυμφώνου, το συνολικό αυτό ποσό των € 610.000 πιστώθηκε σε όφελος της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα εντός της χρήσης 2018 η Εταιρία απέκτησε 2 επιπλέον ακίνητα:

- 1) Με την υπ. Αριθμόν 48077/11-7-2018 Κατακυρωτική Έκθεση Πλειστηριασμού απέκτησε ακίνητο το οποίο ευρίσκεται στην Γλυφάδα, οδός Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά 52, συνολικής αξίας € 2.354.721,52.
Το ακίνητο αποτελείται από οικόπεδο 1.149 τ.μ. και τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 1.341,77 τ.μ. επί του ανωτέρω οικοπέδου με καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο και ημιτελές κτίσμα στον 3^{ος} όροφο, και δύο υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης. Τα καταστήματα, τα γραφεία και ο υπόγειος χώρος στάθμευσης ήταν μισθωμένα. Η εταιρία προέβη σε καταγγελία μισθώσεων και εντός του 2019 υπεγράφησαν νέα συμφωνητικά μίσθωσης.
- 2) Με το συμβόλαιο υπ' αριθμόν 10604/05-10-2018 απέκτησε ακίνητο, το οποίο ευρίσκεται στην Αθήνα, οδός Σίνα 11 και Καπλανών, συνολικής αξίας € 1.269.675,66.
Το ακίνητο αποτελείται από τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 554,4 τ.μ. με συνολικά 6 καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο, 2^ο και 3^ο όροφο, και 19 θέσεις στάθμευσης στους τρεις υπόγειους ορόφους. Οι τρεις όροφοι καθώς και 7 θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα.

Τα κέρδη στην χρήση 2018 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 374.126,94 έναντι ζημιών Ευρώ 2.790.693,31, 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	9.862.930,29	6.200.000,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό	368.880,82	209.566,13
Σύνολο Ενεργητικού	10.231.811,11	6.409.566,13
Καθαρή θέση	7.217.619,65	(1.726.432,29)
Υποχρεώσεις	3.014.191,46	8.135.998,42
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	10.231.811,11	6.409.566,13

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	33.715,50	--
Λοιπά έσοδα	610.000,12	--
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	115,87	108,34
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(58.050,28)	(50.777,00)
Παροχές τρίτων	(6.322,85)	(6.696,82)
Φόροι -τέλη	(82.961,85)	(70.878,23)
Έξοδα φύλαξης ακινήτου	(81.840,00)	(81.840,00)
Διάφορα έξοδα	(14.449,31)	(16.092,41)
Αποσβέσεις	(32.321,34)	--
Τόκοι και συναφή έξοδα	(60.163,11)	(242.973,31)
Απομειώσεις ενσωμάτων παγίων	--	(2.321.543,88)
Ζημίες πριν τον φόρο εισοδήματος	307.722,75	(2.790.693,31)
Φόρος εισοδήματος	66.404,19	--
Καθαρές ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	374.126,94	(2.790.693,31)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την τέταρτη (4^η) εταιρική χρήση 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	368.880,82	= 0,036	209.566,13	= 0,033
Σύνολο ενεργητικού	10.231.811,11		6.409.566,13	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.862.930,29	= 0,964	6.200.000,00	= 0,967
Σύνολο ενεργητικού	10.231.811,11		6.409.566,13	

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>7.217.619,65</u>	=	2,395	<u>(1.726.432,29)</u>	=	(0,212)
Σύνολο υποχρεώσεων	3.014.191,46			8.135.998,42		

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>3.014.191,46</u>	=	0,295	<u>8.135.998,42</u>	=	1,269
Σύνολο παθητικού	10.231.811,11			6.409.566,13		

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>7.217.619,65</u>	=	0,705	<u>(1.726.432,29)</u>	=	(0,269)
Σύνολο παθητικού	10.231.811,11			6.409.566,13		

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>7.217.619,65</u>	=	0,732	<u>(1.726.432,29)</u>	=	(0,278)
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.862.930,29			6.200.000,00		

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>368.880,82</u>	=	0,122	<u>209.566,13</u>	=	0,026
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.014.191,46			8.135.998,42		

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 έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

1) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν.Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου Ο.Τ. 270 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 7.396,02 τ.μ.
- ✓ Κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου αποτελούμενο από επτά κατοικίες και έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδόν 1.622,00 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2005.

2) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17853/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Σκοπέλου-Νάξου-Μακρονήσου Ο.Τ. 271 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 10.866,87 τ.μ.
- ✓ Συγκρότημα είκοσι επτά κατοικιών επί του ανωτέρω οικοπέδου συνολικού εμβαδόν 6.158,50 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2006.

Τα παραπάνω ακίνητα την 31.12.2017 απομειώθηκαν στην ανακτήσιμη αξία τους, ήτοι 6.200.000,00, ενώ την 31.12.2018 ικανοποιούνταν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως «Κατεχόμενα προς πώληση» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και ως εκ τούτου ταξινομήθηκαν στην κατηγορία "Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση".

3) Ακίνητο που απέκτησε βάσει της υπ. Αριθμόν 48077/11-7-2018 Κατακυρωτικής Έκθεσης Πλειστηριασμού και ευρίσκεται στην Γλυφάδα, οδός Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά 52 και αποτελείται από

- ✓ Οικόπεδο 1.149 τ.μ.
- ✓ Τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 1.341,77 τ.μ. επί του ανωτέρω οικοπέδου με καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο και ημιτελές κτίσμα στον 3^ο όροφο, και δύο υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης.

4) Ακίνητο που απέκτησε βάσει του συμβολαίου υπ. Αριθμόν 10604/05-10-2018 και ευρίσκεται στην Αθήνα, οδός Σίνα 11 και Καπλανών και αποτελείται από τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 554,4 τ.μ. με συνολικά 6 καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο, 2^ο και 3^ο όροφο, και 19 θέσεις στάθμευσης στους τρεις υπόγειους ορόφους.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank προσημειώσεις συνολικού ποσού σε ευρώ 11.370.000,00

Παρακάτω αναλύεται η κίνηση των παγίων στην χρήση 2018 :

	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτήρια</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 1.1.2018	4.549.271,93	1.650.728,07	6.200.000,00
Προσθήκες χρήσεως	1.247.767,41	2.381.080,03	3.628.847,44
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(32.321,34)	(32.321,34)
Μεταφορά σε "Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση"	(4.549.271,93)	(1.655.178,33)	(6.204.450,26)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	1.247.767,41	2.344.308,43	3.592.075,84

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

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

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται με την διαχείριση των ακινήτων που απέκτησε.

Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας

Η Εταιρία ανακεφαλαιοποιήθηκε εντός της χρήσης 2018 προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η λειτουργική της δραστηριότητα.

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.

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

Την 6η Μαρτίου 2019 σε πλειστηριασμό που διενεργήθηκε κατακυρώθηκε στην Εταιρία δικαίωμα υψούν επί ακινήτου στην οδό Λεωφόρο Συγγρού 73 και Καλλιρόης στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ευρώ 220.001,00 και αντικειμενικής αξίας € 1.081.826,56.

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.

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ασημάκης Α. Τσόχατζης

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 30 Αυγούστου 2019.



Αθήνα, 30 Αυγούστου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε
Μέλος της Crowe Horwath International
Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ιωάννης Ε. Μανώλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13871