



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΣΠΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την δεύτερη (2<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****“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ****ΣΠΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για τα πεπραγμένα της δεύτερης (2<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 υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 2<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 δεύτερη(2<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 574.278,85 έναντι ζημιών 653.249,35 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 13.410.965,40 έναντι 13.146.502,89 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 60 χιλ. έναντι ευρώ 5 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Στην χρήση 2017 η εταιρία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού, σχολικό συγκρότημα στον Δήμο Σπάτων. Η προηγούμενη ιδιοκτήτρια είχε συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό με μισθώτρια εταιρεία το οποίο μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις καθορίστηκε σε € 5χιλ. μηνιαίως. Η εταιρεία υπεισήλθε στη μίσθωση ως νέα ιδιοκτήτρια με το ίδιο μίσθωμα. Στη συνέχεια στις 30/11/2018 κατήγγειλε τη μίσθωση η οποία και έχει λήξει από τις 03/02/2019. Έκτοτε η εταιρία που χρησιμοποιεί το ακίνητο καταβάλλει το ίδιο ποσό ως «αποζημίωση χρήσης» βάσει της από 18/07/2019 σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ των δύο μερών με λήξη και οριστική αποχώρηση της εταιρίας που χρησιμοποιεί το ακίνητο τον Ιούλιο του 2020. Η εταιρία αποφάσισε την συνέχιση της χρήσης του ακινήτου από την αρχική μισθώτρια εταιρία με την οποία ο προηγούμενος ιδιοκτήτης είχε συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, συνυπολογίζοντας τον ευαίσθητο κοινωνικό χαρακτήρα της επιχείρησης ως εκπαιδευτηρίου ,την δεδομένη τρέχουσα αρνητική συγκυρία στην αγορά μίσθωσης ακινήτης περιουσίας, καθώς και την ανάγκη ευελιξίας στην λήψη αποφάσεων για την επίτευξη του επιχειρηματικού της στόχου , που είναι είτε η πώληση του ακινήτου είτε η ανεύρεση νέου μισθωτή υπό την προϋπόθεση ότι στη δεύτερη αυτή περίπτωση διευκολύνεται η πώληση ή αυξάνεται η αξία του ακινήτου.

Για την επίτευξη του επιχειρηματικού της σκοπού, η εταιρεία εντός της χρήσεως αποπλήρωσε ολοσχερώς τις δανειακές της υποχρεώσεις.

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2018</u>	<u>10.4.-31.12.2017</u>
Αμοιβές μηχανικών	--	13.000,00
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	17.650,00	2.550,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	182,00	804,00
Αμοιβές Ελεγκτών Νομαρχίας	785,36	--
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	15.600,00	75.040,05
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	100.255,60	--
Φόρος Ακινήτων του Νόμου 4178	4.015,00	--
Φ.Π.Α.	5.818,98	37.084,77
Τέλος Επιτηδεύματος	750,00	--
Λοιποί φόροι-Τέλη	1.576,18	150,89
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	264,00	198,00
Ασφάλιστρα	20.420,13	14.260,30
Έντυπα και γραφική ύλη	213,91	59,87
Συντήρηση Εξοπλισμού	375,00	--
Συνδρομές-Εισφορές	518,83	368,83
Διάφορα έξοδα	246,81	353,44
<b>Σύνολο</b>	<b><u>168.671,80</u></b>	<b><u>143.870,15</u></b>

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

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	907.021,41	=6,76%	211.106,73	= 1,61 %
Σύνολο ενεργητικού	13.410.965,40		13.146.502,89	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.503.943,99	=93,24%	12.935.396,16	=98,39%
Σύνολο ενεργητικού	13.410.965,40		13.146.502,89	

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

Ίδια κεφάλαια	13.390.447,80	=65.263,23%	(629.249,35)	= (4,57)%
Σύνολο υποχρεώσεων	20.517,60		13.775.752,24	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	20.517,60	=0,15%	13.775.752,24	= 104,79%
Σύνολο παθητικού	13.410.965,40		13.146.502,89	
Ίδια κεφάλαια	13.390.447,80	= 99,85%	(629.249,35)	= (4,79) %
Σύνολο παθητικού	13.410.965,40		13.146.502,89	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{13.390.447,80}{12.503.943,99} = 107,09\% \quad \frac{(629.249,35)}{12.935.396,16} = (4,86)\%$$

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

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{907.021,41}{20.517,60} = 4.420,70\% \quad \frac{211.106,73}{13.775.752,24} = 1,53\%$$

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, στην χρήση 2017, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο συνολικής έκτασης 79.042,44 τμ. και σχολικό συγκρότημα εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 16.636,49 τμ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε € 13.000.000,00.

Η Εταιρία εκμισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 60.000,00 (χρήση 2017 € 5.000,00) ενώ οι αποσβέσεις ανήλθαν σε € 431.452,17 (χρήση 2017 € 283.112,02)

### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές 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 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 17)

**Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (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 παρέκλιση 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 ζημιών χρήσεως 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 Τραπέζης 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 την επίτευξη του επιχειρηματικού της στόχου , που είναι είτε η πώληση του ακινήτου είτε η ανεύρεση νέου μισθωτή.

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

Πέραν των όσων αναφέρονται στην ενότητα «Εξέλιξη εργασιών και Οικονομική θέση της εταιρίας» παραπάνω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία και για τα

οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

**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

Ποιμενίδης Γεώργιος

Γκάνος Ιωάννης