



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

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 πέμπτη (5^η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της ακίνητο που απέκτησε την 30.2.2016 από την εταιρεία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ ΑΒΕΕ». Το ακίνητο αυτό είναι 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.

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

Η Εταιρεία εκμισθώνει το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρεία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ ΑΒΕΕ» αντί μηναίου μισθώματος € 41.666,67 (2018: € 8.333,33).

Τα κέρδη στην χρήση 2019 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό € 25.578,41, έναντι ζημιών € 242.682,61 στην χρήση 2018.

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

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.163.799,63	17.346.733,43
Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.704,78	65.813,70
Ενεργητικό	17.525.504,41	17.412.547,13
Καθαρή θέση	17.302.875,34	17.277.296,93
Υποχρεώσεις	222.629,07	135.250,20
Παθητικό	17.525.504,41	17.412.547,13

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

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	366.666,68	99.999,96
Λοιπά έσοδα	0,01	14.085,00
Σύνολο εσόδων	366.666,69	114.084,96
Αποσβέσεις	(183.515,22)	(182.703,28)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(10.600,00)	(15.301,50)
Λοιπά γενικά έξοδα	-	(252,00)
Φόροι –τέλη	(91.054,32)	(90.953,12)
Διάφορα έξοδα	(454,00)	(18.766,83)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(118,86)	(96,50)
Σύνολο εξόδων	(285.742,40)	(308.073,23)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος	80.924,29	(193.988,27)
Φόρος εισοδήματος	(55.345,88)	(48.694,34)
Καθαρά κέρδη / ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	25.578,41	(242.682,61)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2019		31.12.2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.704,78		65.813,70	
Σύνολο ενεργητικού	17.525.504,41	2,06%	17.412.547,13	0,38%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.163.799,63		17.346.733,43	
Σύνολο ενεργητικού	17.525.504,41	97,94%	17.412.547,13	99,62%

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

	31.12.2019		31.12.2018	
Ίδια κεφάλαια	17.302.875,34		17.277.296,93	
Σύνολο υποχρεώσεων	222.629,07	7772,06%	135.250,20	12774,32%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31.12.2019		31.12.2018	
Σύνολο υποχρεώσεων	222.629,07		135.250,20	
Σύνολο παθητικού	17.525.504,41	1,27%	17.412.547,13	0,78%
Ίδια κεφάλαια	17.302.875,34		17.277.296,93	
Σύνολο παθητικού	17.525.504,41	98,73%	17.412.547,13	99,22%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2019		31.12.2018	
Ίδια κεφάλαια	17.302.875,34		17.277.296,93	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.163.799,63	100,81%	17.346.733,43	99,60%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.704,78		65.813,70	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	222.629,07	162,47%	135.250,20	48,66%

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 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αγόρασε στις 30/12/2016 από την Εταιρεία 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. 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 Εταιρεία ανανέωσε το σύμβολο εκμίσθωσης στις 25.06.2019 του ανωτέρω ακινήτου στην Εταιρεία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» αντί μηναίου μισθώματος Ευρώ 41.666,67 (ενώ το 2018 το ύψος του μισθώματος ήταν Ευρώ 8.333,33).

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις υποχρεώσεις. 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 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 15).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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 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 (άρθρ.160 & άρθρ.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 δύναται να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018 και συνεπώς το Διοικητικό Συμβούλιο 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 Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2019.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρείας 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 25.6.2019 σύμβαση για την εκμίσθωση του ακινήτου (οικόπεδο και βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην περιοχή Αγίου Στεφάνου Αττικής) στην εταιρεία ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Π. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε έληξε την 30.4.2020. Τα εμπλεκόμενα μέρη βρίσκονται σε διαπραγματεύσεις για τη συνέχιση της συνεργασίας τους.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιρίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

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 Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019 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, 27^η Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Ι. Φουλίδης
Α.Δ.Τ. Λ617389

Χαράλαμπος Ν. Ρεμπέλης
Α.Δ.Τ. AN644551

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2019 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία την 3^η Σεπτεμβρίου 2020.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 1721