



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

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

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

**ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{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 Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την έκτη (6^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την έκτη (6^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία έχει εκμισθώσει το ακίνητο της σύμφωνα με το από 1.3.2015 μισθωτήριο που υπέγραψε με την Εταιρία «ΕΚΚΟΚΙΣΤΗΡΙΑ ΒΑΜΒΑΚΟΣ ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΥΣΗΣ Α.Ε.» που εδρεύει στην Λιβαδειά (Νομός Βοιωτίας) ενώ το ύψος του μισθώματος επαναπροσδιορίστηκε με βάση το από 28.08.2017 νέο συμφωνητικό .

Το σύνολο των εσόδων της έκτης (6^{ης}) χρήσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 180.000,00 ενώ τα λειτουργικά έξοδα σε ποσό ευρώ 194.655,65.

Οι ζημιές στη χρήση 2019 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 27.681,00 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 38.014,04 στη χρήση 2018.

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

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.674.240,89	3.779.979,14
Κυκλοφορούν ενεργητικό	912.951,66	826.248,37
Ενεργητικό	4.587.192,55	4.606.227,51
Καθαρή θέση	4.461.550,60	4.489.231,60
Υποχρεώσεις	125.641,95	116.995,91
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	4.587.192,55	4.606.227,51

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, αναλύεται ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	(7.000,00)	(10.000,00)
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	(16.278,81)	(20.405,80)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	--	(252,00)
Ασφάλιστρα	(21.403,32)	(20.086,44)
Φόροι τέλη	(43.092,03)	(43.652,89)
Συνδρομές-Εισφορές	(404,00)	(360,00)
Λοιπά έξοδα	(280,91)	(519,32)
Τόκοι & συναφή έξοδα	(59,35)	(12.280,18)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	(106.196,58)	(106.210,45)
Σύνολο	<u>(194.715,00)</u>	<u>(213.767,08)</u>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την έκτη (6^η) χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε Ευρώ)	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	912.951,66	= 19,90%	826.248,37	= 17,94%
Σύνολο ενεργητικού	4.587.192,55		4.606.227,51	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.674.240,89	= 80,10%	3.779.979,14	= 82,06%
Σύνολο ενεργητικού	4.587.192,55		4.606.227,51	

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

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
Ίδια κεφάλαια	4.461.550,60	=3551,00%	4.489.231,60	= 3837,08%
Σύνολο υποχρεώσεων	125.641,95		116.995,91	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	125.641,95	= 2,74%	116.995,91	= 2,54%
Σύνολο παθητικού	4.587.192,55		4.606.227,51	
Ίδια κεφάλαια	4.461.550,60	= 97,26%	4.489.231,60	= 97,46%
Σύνολο παθητικού	4.587.192,55		4.606.227,51	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
Ίδια κεφάλαια	4.461.550,60		4.489.231,60	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.674.240,89	= 121,43%	3.779.979,14	= 118,76%

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

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	912.951,66	=4274,83%	826.248,37	=3217,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.356,42		25.676,38	

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 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε δια της υπ' αριθμ. 2.760/2014 Έκθεσης Αναγκαστικού Πλειστηριασμού την 19^η Νοεμβρίου 2014 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λειβαδιάς και αφορά σε:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Μαραθιάς της κτηματικής περιφέρειας Λειβαδιάς Ν. Βοιωτίας, άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής έκτασης 57.920 τ.μ.
- Κτηριακές εγκαταστάσεις που ευρίσκονται εντός του ανωτέρω οικόπεδου οι οποίες αποτελούνται από:
 - Διώροφο κτήριο γραφείων 341 τ.μ.,
 - Δύο (2) κτήρια μηχανοστασίων εκκοκκιστηρίων 6.102 τ.μ.,
 - Τέσσερα (4) κτήρια μηχανοστασίου σπορελαιουργείου 13.392 τ.μ,
 - Διάσπαρτα κτήρια διαφόρων χρήσεων 718 τ.μ.
- Μηχανήματα ευρισκόμενα εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων.

Η εύλογη αξία του ακινήτου και του μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ευρώ 3.690.000, όπως αποτιμήθηκε από την εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ την 31.12.2019.

Το ως άνω ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου του μηχανολογικού εξοπλισμού, πουλήθηκε στον μισθωτή στις 4.6.2020 αντί τιμήματος ευρώ 3.690.000.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, 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 είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

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.

Διανομή μερισμάτων

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με την πώληση του ακινήτου (εκκοκιστηρίου) και την εκμετάλλευση ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά την μεταγενέστερη χρήση 2020.

Συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρίας

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ό,τι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς, με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος καθώς, και με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού (Covid-19) στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Η παρατεταμένη ύφεση που γνώρισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία έτη οδήγησε σε σημαντική επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων και των ιδιωτών ενώ επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Σημειώνεται επίσης ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών. Περαιτέρω από την 1η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των επιχειρήσεων στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους. Η ένταση των επιπτώσεων από την πανδημία του κορωνοϊού εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιείται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από

τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων.

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
 - το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαίτερος επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις
 - την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά Ευρώ δέκα εκατομμύρια (€10.000.000), η οποία αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 17.07.2020
 - τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας καθώς και των αποφάσεων των εποπτικών αρχών των τραπεζών για την παροχή ρευστότητας και στήριξης της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο βαθμό που αυτή επηρεάζεται από την εξάπλωση του κορωνοϊού,
- εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων.

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 2019.

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

Κατά το 2020 το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά Ευρώ δέκα εκατομμύρια (€10.000.000) με την έκδοση 100.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 έκαστη. Η αύξηση αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 17.07.2020. Μετά την αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώνεται σε Ευρώ 10.054.000,00 και διαιρείται σε 100.540 μετοχές αξίας Ευρώ 100,00 έκαστη.

Το ακίνητο που η Εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της κατά την 31.12.2019 και βρίσκεται στη Θέση Μαραθιάς της κτηματικής περιφέρειας Λειβαδιάς Ν. Βοιωτίας, συμπεριλαμβανομένων του οικοπέδου, των κτιριακών εγκαταστάσεων και του μηχανολογικού εξοπλισμού, πούληθηκε στις 4.6.2020 στην Εταιρεία «ΕΚΚΟΚΙΣΤΗΡΙΑ ΒΑΜΒΑΚΟΣ ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΥΣΗΣ Α.Ε.», η οποία μίσθωνε το εν λόγω ακίνητο, έναντι τιμήματος ευρώ 3.690.000. Η αξία του τιμήματος της πώλησης είναι ισόποση με την εύλογη αξία του ακινήτου, όπως είχε εκτιμηθεί από την μελέτη των Alpha Αστικών Ακινήτων Α.Ε. και είναι υψηλότερη από τη λογιστική αξία του ακινήτου, όπως αυτή απεικονίζεται στο κονδύλι του ισολογισμού Επενδύσεις σε ακίνητα (σημ.10).

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 προσδιορίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της, 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.

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 Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 28 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Θεόδωρος Ι. Αθανασόπουλος

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 20019 που αποτελείται από έξι (6) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 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