



**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 2020

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2020)

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2021**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2020)

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 έκτη (6^η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 απετέλεσε την έκτη (6^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της ακίνητο που απέκτησε την 30.12.2016 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. Τα κέρδη στην χρήση 2020 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό € **155.409,20**, έναντι € 25.578,41 στην χρήση 2019.

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

➤ Βασικά μεγέθη

	31.12.2020	31.12.2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.980.285,71	17.163.799,63
Κυκλοφορούν ενεργητικό	796.296,73	361.704,78
Σύνολο Ενεργητικού	17.776.582,44	17.525.504,41
Καθαρή θέση	17.458.284,54	17.302.875,34
Υποχρεώσεις	318.297,90	222.629,07
Σύνολο Παθητικού	17.776.582,44	17.525.504,41

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

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	500.000,04	366.666,68
Λοιπά έσοδα	2.500,00	0,01
Αποσβέσεις	(183.519,07)	(183.515,22)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(17.132,21)	(10.600,00)
Φόροι –τέλη	(90.951,24)	(91.054,32)
Διάφορα έξοδα	(403,93)	(454,00)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(209,27)	(118,86)
Καθαρά κέρδη πριν τον φόρο εισοδήματος	210.284,32	80.924,29
Φόρος εισοδήματος	(54.875,12)	(55.345,88)
Καθαρά κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος	155.409,20	25.578,41

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2020 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2020		31.12.2019	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	796.296,73	4,48%	361.704,78	2,06%
Σύνολο ενεργητικού	17.776.582,44		17.525.504,41	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.980.285,71	95,52%	17.163.799,63	97,94%
Σύνολο ενεργητικού	17.776.582,44		17.525.504,41	

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

Ίδια κεφάλαια	17.458.284,54	5.484,89%	17.302.875,34	7.772,06%
Σύνολο υποχρεώσεων	318.297,90		222.629,07	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	318.297,90	1,79%	222.629,07	1,27%
Σύνολο παθητικού	17.776.582,44		17.525.504,41	
Ίδια κεφάλαια	17.458.284,54	98,21%	17.302.875,34	98,73%
Σύνολο παθητικού	17.776.582,44		17.525.504,41	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

(ποσά σε €)

Ίδια κεφάλαια	17.458.284,54	102,82%	17.302.875,34	100,81%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.980.285,71		17.163.799,63	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	796.296,73	250,17%	361.704,78	162,47%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	318.297,90		222.629,07	

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 2020 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 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.λπ. 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 συμβόλαιο εκμίσθωσης στις 29.06.2021, του ανωτέρω ακινήτου στην εταιρεία "Π. Γ. ΝΙΚΑΣ ΑΒΕΕ" αντί μηναίου μισθώματος Ευρώ 41.666,67.

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 14).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν 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 (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.

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 2020.

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 29.06.2021 σύμβαση για την εκμίσθωση του ακινήτου (οικόπεδο και βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην περιοχή Αγίου Στεφάνου Αττικής) στην εταιρεία "Π. Γ. ΝΙΚΑΣ ΑΒΕΕ" λήγει την 31.12.2021. 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 προσδιορίσει 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 2020 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020 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, 5^η Οκτωβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Ι. Φουλίδης
Α.Δ.Τ. Λ617389

Χαράλαμπος Ν. Ρεμπέλης
Α.Δ.Τ. ΑΝ644551

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2020 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία την 6^η Οκτωβρίου 2021.



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, 6 Οκτωβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάιος Α. Ριζούλης

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 1721