



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

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

για την τέταρτη (4^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

**ΑΘΗΝΑ
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022**

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας****“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΣΠΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4^{ης}) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 4^η διαχειριστική 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 τέταρτη(4^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 706.558,81 έναντι ζημιών 536.116,97 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 12.726.069,32 έναντι 12.870.356,73 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 30 χιλ. έναντι ευρώ 60 χιλ. στην προηγούμενη χρήση λόγω της αποχώρησης του μισθωτή στις 30.06.2020

Στην χρήση 2017 η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού, σχολικό συγκρότημα στον Δήμο Σπάτων. Η προηγούμενη ιδιοκτήτρια είχε συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό με μισθώτρια εταιρεία το οποίο μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις καθορίσθηκε 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 είχε λήξει από τις 03/02/2018. Έκτοτε η εταιρεία που χρησιμοποιούσε το ακίνητο κατέβαλλε το ίδιο ποσό ως «αποζημίωση χρήσης» μέχρι και την οριστική αποχώρηση της εταιρείας τον Ιούλιο του 2020.

Στις 30.11.2020 η εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας με ενδιαφερόμενο αγοραστή, αντί τιμήματος € 12.500.000,00 με είσπραξη προκαταβολής € 500.000,00.

Στις 22.10.2021 η αγοραπωλησία ολοκληρώθηκε με την υπογραφή συμβολαίου διαλυτικής αίρεσης στο συμφωνηθέν τίμημα € 12.500.000,00.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Ισολογισμός

	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	31.12.2020	31.12.2019
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	--	12.072.491,85
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	583,67	65,63
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	583,67	12.072.557,48
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Κατεχόμενα προς πώληση ακίνητα	11.677.541,05	--
Λοιπές απαιτήσεις	5.536,43	6.191,60
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	1.042.408,17	791.607,65
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	12.725.485,65	797.799,25
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	12.726.069,32	12.870.356,73
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>		
Μετοχικό κεφάλαιο	34.000,00	34.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14.731.400,00	14.731.400,00
Αποτελέσματα εις νέον	(2.617.627,98)	(1.911.069,17)
Σύνολο καθαρής θέσεως	12.147.772,02	12.854.330,83
<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	327,51	--
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	327,51	--
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές υποχρεώσεις	575.471,14	13.800,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	258,65	65,90
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	2.240,00	2.160,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	577.969,79	16.025,90
Σύνολο Υποχρεώσεων	578.297,30	16.025,90
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ	12.726.069,32	12.870.356,73

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών(Σημείωση 22)	10.310,00	10.150,00
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	20.161,60	125,00
Αμοιβές δικηγόρων	1.605,00	--
Αμοιβές μηχανικών	2.950,00	7.800,00
Αμοιβές δικαστικών επιμελητών	55,00	--
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	21.466,17	15.600,00
Εταιρείες ασφάλειας-φύλαξης	57.840,00	--
Ασφάλιστρα	19.366,25	20.390,28
Συντήρηση Κτιρίου	3.250,00	--
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	13.757,34	--
Δαπάνες ύδρευσης	2.785,24	--
Τέλος ακίνητης περιουσίας	1.044,26	--
Λοιποί δημοτικοί φόροι	25.040,55	--
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	100.255,60	100.255,60
Φόρος Ακινήτων Νόμου 4178	5.800,00	--
Φ.Π.Α.	31.504,09	8.085,42
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί φόροι-Τέλη	1.188,63	207,54
Δικαστικά έξοδα	150,10	--
Έντυπα και γραφική ύλη	--	30,24
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	432,83
Διάφορα έξοδα	167,46	259,85
Σύνολο	<u>320.017,39</u>	<u>164.336,76</u>

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.725.485,65	=99,99%	797.799,25	= 6,20 %
Σύνολο ενεργητικού	12.726.069,32		12.870.356,73	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	583,67	=0,01%	12.072.557,48	=93,80%
Σύνολο ενεργητικού	12.726.069,32		12.870.356,73	

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

Ίδια κεφάλαια	12.147.777,02	=2.100,61%	12.854.330,83	=80.209,73%
Σύνολο υποχρεώσεων	578.297,30		16.025,90	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	578.297,30	=4,54%	16.025,90	= 0,12%
Σύνολο παθητικού	12.726.069,32		12.870.356,73	

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{12.147.777,02}{12.726.069,32} = 95,46\%$	$\frac{12.854.330,83}{12.870.356,73} = 99,88\%$
--	---	---

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{12.147.777,02}{583,67} = 2.081.274,87\%$	$\frac{12.854.330,83}{12.072.557,48} = 106,48\%$
---	---	--

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{12.725.485,65}{577.969,79} = 2.201,76\%$	$\frac{797.799,25}{16.025,90} = 4.978,19\%$
---	---	---

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.

Ακίνητα

Η Εταιρεία, 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 Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε € 13.000.000,00.

Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2020 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 30.000,00 (χρήση 2019 € 60.000,00) ενώ οι αποσβέσεις ανήλθαν σε € 395.502,60 (χρήση 2018 € 431.452,14).

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας 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 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 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 19)

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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 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.4548/2020). 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.

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η Εταιρεία 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 Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας 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.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 18 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Την 22^η Οκτωβρίου 2021 η εταιρεία προέβη στην πώληση υπό την διαλυτική αίρεση του μοναδικού επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας έναντι συνολικού τιμήματος € 12.500.000,00. Η πώληση είχε ως αποτέλεσμα την αποαναγνώριση του ακινήτου και της αναγνώρισης κέρδους (μετά την αφαίρεση εξόδων) συνολικού ποσού € 727.462,09.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2020 έως την 31η 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, 16 Φεβρουαρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Βαλαμής Κωνσταντίνος