



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

“ APE FIXED ASSETS

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”

για την δέκατη έκτη(16^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

**ΑΘΗΝΑ
ΜΑΡΤΙΟΣ 2022**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας“APE FIXED ASSETS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”για τα πεπραγμένα της δέκατης έκτης (16ης) 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 υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 16^η διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1η 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 δέκατη έκτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 277.897,06 ευρώ έναντι ζημιών 250.435,41 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 39.784.425,75 ευρώ έναντι 39.364.891,48 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Ισολογισμός

	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.338.410,05	39.346.120,09
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	740,94	187,41
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>39.339.150,99</u>	<u>39.346.307,50</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Λοιπές απαιτήσεις	--	767,06
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	445.274,76	17.816,92
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>445.274,76</u>	<u>18.583,98</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>39.784.425,75</u>	<u>39.364.891,48</u>

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Μετοχικό κεφάλαιο	930.000,00	120.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	50.820.000,00	50.820.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(12.134.568,88)	(11.847.761,82)
Σύνολο καθαράς θέσεως	39.615.431,12	39.092.238,18

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	127.072,49	163.285,10
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	466,91	--
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	127.539,40	163.285,10

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	41.179,69	109.180,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	275,44	188,20

Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	41.455,23	109.368,20
--	------------------	-------------------

Σύνολο Υποχρεώσεων	168.994,63	272.653,30
---------------------------	-------------------	-------------------

**ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ
ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

39.784.425,75	39.364.891,48
----------------------	----------------------

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Διηγόροι	410,00	2.096,00
Ορκωτοί ελεγκτές(Σημείωση 18)	9.270,00	9.130,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	148,00	157,00
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	25.685,24	8.400,00
Συντήρηση εξοπλισμού	1.225,00	--
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	115.762,94	115.762,94
Φ.Π.Α.	8.771,57	4.997,02
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί Φόροι	80,20	286,93
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	404,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	--	660,72
Διάφορα έξοδα	0,03	703,23
Σύνολο	162.672,98	143.597,84

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2020		31.12.2019	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	445.274,76	=1,12%	18.583,98	= 0,05 %
Σύνολο ενεργητικού	39.784.425,75		39.364.891,48	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	39.339.150,99	=98,88%	39.346.307,50	= 99,95%
Σύνολο ενεργητικού	39.784.425,75		39.364.891,48	

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

Ίδια κεφάλαια	39.615.431,12	=23.441,83%	39.092.238,18	=14.337,71%
Σύνολο υποχρεώσεων	168.994,63		272.653,30	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	168.994,63	=0,42%	272.653,30	= 0,69%
Σύνολο παθητικού	39.784.425,75		39.364.891,48	
Ίδια κεφάλαια	39.615.431,12	=99,58%	39.092.238,18	= 99,31%
Σύνολο παθητικού	39.784.425,75		39.364.891,48	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	39.615.431,12	=100,70%	39.092.238,18	= 99,35%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	39.339.150,99		39.346.307,50	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	445.274,76	=1.074,11%	18.583,98	= 16,99%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	41.455,23		109.368,20	

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν:

- Πέντε οικόπεδα που βρίσκονται στο δήμο Φαιάκων του Νομού Κέρκυρας συνολικής έκτασης 609,4 στρεμμάτων.
- Δύο κτίρια που βρίσκονται εντός του ενός από τα ανωτέρω οικόπεδα συνολικού εμβαδού 4.662,85 τμ.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2020 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, αλλά ούτε και λειτουργικές δαπάνες, πλην των εξόδων αποσβέσεως € 150.899,04. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2020 προσδιορίστηκε σε € 40.000.000,00 (χρήση 2019 € 40.000.000,00).

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. 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 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.

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.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

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 εταιρείες 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.

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 Τραπεζής 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 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 15 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 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 18η Μαΐου του 2021 δημοσιεύτηκε ο Ν. 4799/2021(ΦΕΚ Α' 78/18.05.2021). Σύμφωνα με το αρθρο 120 του εν λόγω νόμου, από το φορολογικό έτος 2021 και εφεξής μειώνεται από 24% σε 22% ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που τηρούν διπλογραφικά βιβλία. Το αρθρο 120 του Ν. 4799/2021 εξαιρεί από τη μείωση του φορολογικού συντελεστή τα πιστωτικά ιδρύματα υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Η παραπάνω μείωση του φορολογικού συντελεστή θα μείωνε την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2020 κατά ποσό € 10.589,37, το οποίο

θα πιστωνόταν στα αποτελέσματα της εταιρείας. Η εν λόγω επίδραση θα αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021.

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 Οριωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Γκάνος Ιωάννης