



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι Μ.Α.Ε. ”

για την πέμπτη (5^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2022

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 5^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας, από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την πέμπτη(5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 396.651,31 έναντι ζημιών 706.558,81 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 12.642.841,17 έναντι 12.726.069,32 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Δεν υπήρχαν έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις έναντι ευρώ 30 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Στην χρήση 2017 η εταιρία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού, σχολικό συγκρότημα στον Δήμο Σπάτων. Η προηγούμενη ιδιοκτήτρια είχε συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό με μισθώτρια εταιρεία το οποίο μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις καθορίστηκε 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 εταιρία που χρησιμοποιούσε το ακίνητο κατέβαλλε το ίδιο ποσό ως «αποζημίωση χρήσης» μέχρι και την οριστική αποχώρηση της εταιρίας 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

Στις 2.08.2022 η εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς αυτοτελούς ιδιοκτησίας ακινήτου έναντι τιμήματος Ευρώ 756.744

Επιπλέον σύμφωνα με το πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της 8η Σεπτεμβρίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αλλαγή της επωνυμίας της σε ΛΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι Μ.Α.Ε και προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 20.000.000

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας: **Ισολογισμός**

Ισολογισμός

		<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
		1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	-	-	-
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	324,23	583,67
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		324,23	583,67
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Κατεχόμενα προς πώληση ακίνητα		0	11.677.541,05
Λοιπές απαιτήσεις	12-13	12.071.754,34	5.536,43
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	14	570.762,60	1.042.408,17
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		12.642.516,94	12.725.485,65
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		12.642.841,17	12.726.069,32
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>	-	-	-
Μετοχικό κεφάλαιο	15	34.000,00	34.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	14.731.400,00	14.731.400,00
Αποτελέσματα εις νέον		(2.220.976,67)	(2.617.627,98)
Σύνολο καθαρής θέσεως		12.544.423,33	12.147.772,02
<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	17	261,63	327,51
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		261,63	327,51
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	16	97.990,33	575.471,14
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		65,88	258,65
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	18	100,00	2.240,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		98.156,21	577.969,79
Σύνολο Υποχρεώσεων		98.417,84	578.297,30
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ			
ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ		12.642.841,17	12.726.069,32

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών(Σημείωση 22)	10.339,80	10.310,00
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	0,00	20.161,60
Αμοιβές δικηγόρων	580,00	1.605,00
Αμοιβές μηχανικών	6.500,00	2.950,00
Αμοιβές δικαστικών επιμελητών-συμβολαιογράφων- υποθηκοφυλάκων	197,50	55,00
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	21.298,92	21.466,17
Εταιρείες ασφάλειας-φύλαξης	96.400,00	57.840,00
Ασφάλιστρα	15.071,39	19.366,25
Συντήρηση Κτιρίου	8.142,50	3.250,00
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	12.762,75	13.757,34
Δαπάνες ύδρευσης	794,46	2.785,24
Τέλος ακίνητης περιουσίας	2.516,46	1.044,26
Λοιποί δημοτικοί φόροι	67.937,78	25.040,55
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	39.799,97	100.255,60
Φόρος Ακινήτων Νόμου 4178	0,00	5.800,00
Φ.Π.Α.	34.787,83	31.504,09
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Λοιποί φόροι-Τέλη	551,59	1.188,63
Δικαστικά έξοδα	0,00	150,20
Έντυπα και γραφική ύλη	1.167,14	0,00
Συνδρομές-Εισφορές	332,00	320
Διάφορα έξοδα	157,96	167,46
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων	10.166,14	0,00
Σύνολο	330.504,19	320.017,39

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2021 έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2021		31.12.2020	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.642.516,94	100,00%	12.725.485,65	100,00%
Σύνολο ενεργητικού	12.642.841,17		12.726.069,32	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	324,23	0,00%	583,67	0,00%
Σύνολο ενεργητικού	12.642.841,17		12.726.069,32	

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>12.544.423,33</u>		<u>12.147.777,02</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων	98.417,84	12.746,09%	578.297,30	2.100,61%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>98.417,84</u>		<u>578.297,30</u>	
Σύνολο παθητικού	12.642.841,17	0,78%	12.726.069,32	4,54%
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>12.544.423,33</u>		<u>12.147.777,02</u>	
Σύνολο παθητικού	12.642.841,17	99,22%	12.726.069,32	95,46%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	<u>12.544.423,33</u>		<u>12.147.777,02</u>	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	324,23	3.868.989,09%	583,67	2.081.274,87 %

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>12.642.516,94</u>		<u>12.725.485,65</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	98.090,33	12.888,65%	577.969,79	2.201,76%

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 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2017, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο συνολικής έκτασης 79.042,44 τμ. και σχολικό συγκρότημα εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 16.636,49 τμ.

Στις 22.10.2021 η Εταιρεία προέβη στην αγοραπωλησία με την υπογραφή συμβολαίου διαλυτικής αίρεσης στο συμφωνηθέν τίμημα € 12.500.000,00. Το οποίο τίμημα εξοφλήθηκε στις 31.3.2022.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας 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 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 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας 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 εταιρία 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 εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία 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 2^η Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προέβη στην αγορά αστικού ακινήτου στον Δήμο Τριπόλεως, έναντι συνολικού τιμήματος €756.744,00.

Επιπλέον σύμφωνα με το πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της 8^η Σεπτεμβρίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αλλαγή της επωνυμίας της σε ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ί Μ.Α.Ε και προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου Ευρώ 20.000.000

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2021 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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.

Αθήνα, 17^η Οκτωβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Νικόλαος Καϊμενάκη