



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

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

για την έβδομη (7<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018

ΑΘΗΝΑΙ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας**“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**για τα πεπραγμένα της έβδομης (7<sup>η</sup>) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018

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 7<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 απετέλεσε την έβδομη διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 119.848,81 ευρώ έναντι ζημιών 316.267,70 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 5.996.272,17 ευρώ έναντι 6.151.809,75 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<b>1.1.2018 - 31.12.2018</b>	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	10.000,00	7.000,00
Αμοιβές συμβολαιογράφων	--	100,00
Αμοιβές δικηγόρων	--	241,00
Αμοιβές Μηχανικών	300,00	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	35.992,68	4.362,68
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων	26.115,42	76.208,66
Έξοδα ακινήτου	1.200,00	1.003,50
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	283,96	283,20
Ασφάλιστρα	2.088,19	2.073,57
ΔΕΗ	--	215,08
ΕΥΔΑΠ	50,00	56,00
Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	--	7.647,60
Φόροι-Τέλη	10.795,55	14.761,73
Συντήρηση Εξοπλισμού	375,00	--
Συνδρομές-Εισφορές	452,83	508,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	--	6,32
Λοιπά έξοδα	270,23	125,65
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>87.923,86</b>	<b>114.592,99</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{32.510,23}{5.996.272,16}$	=0,54%	$\frac{156.178,79}{6.151.809,75}$	= 2,54 %
$\frac{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{5.963.761,93}{5.996.272,16}$	=99,46%	$\frac{5.995.630,96}{6.151.809,75}$	= 97,46%

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

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}$	$\frac{5.945.116,16}{51.156,00}$	=11.621,54%	$\frac{6.137.894,97}{13.914,78}$	=44.110,61%
--	----------------------------------	-------------	----------------------------------	-------------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόνομη της Εταιρίας.

$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{51.156,00}{5.996.272,16}$	=0,85%	$\frac{13.914,78}{6.151.809,75}$	= 0,23%
$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{5.945.116,16}{5.996.272,16}$	=99,15%	$\frac{6.137.894,97}{6.151.809,75}$	= 99,77%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{5.945.116,16}{5.963.761,93}$	=99,69%	$\frac{6.137.894,97}{5.995.630,96}$	= 99,77%
---	-------------------------------------	---------	-------------------------------------	----------

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{32.510,23}{51.156,00}$	=63,55 %	$\frac{156.178,79}{13.914,78}$	= 1.122,39 %
---	-------------------------------	----------	--------------------------------	--------------

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν:

Εξ αδιαιρέτου συγκρότημα πέντε οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας κυρίων χώρων 841,84 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 585,79 τ.μ. εντός οικοπέδου που βρίσκεται στην οδό Αθανασίου Διάκου 13-15 στον Δήμο Φιλοθέης του Νομού Αττικής συνολικής επιφάνειας 2.126,00 τ.μ.

Στην χρήση 2012 η εταιρεία προέβη σε αγορά φιλής κυριότητας ποσοστού 8/60 (13,33%) αξίας **813.530,57€**, ποσόν που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση» και μεταφέρθηκε στη χρήση 2017 στο λογαριασμό «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Στην χρήση 2013 η εταιρεία προέβη σε αγορές επί του ίδιου ακινήτου φιλής κυριότητας ποσοστού (13,33%), πλήρους κυριότητας ποσοστού (20%) και επικαρπίας ποσοστού (26,66%) συνολικής αξίας **2.357.844,09€**.

Στην χρήση 2014 η εταιρεία προέβη σε αγορές επί του ίδιου ακινήτου φιλής κυριότητας ποσοστού (13,33%), και πλήρους κυριότητας ποσοστού (40%) συνολικής αξίας **3.213.489,85€**.

Στην χρήση 2017 η εταιρεία απέκτησε την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου καθώς προέβη σε αγορά της υπολειπόμενης επικαρπίας ποσοστού (13,33%), συνολικής αξίας **53.211,65€**.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2018 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, αλλά ούτε και λειτουργικές δαπάνες, πλην των εξόδων αποσβέσεως € 30.207,72

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 προσδιορίστηκε σε € 6.000.000,00 (χρήση 2017 € 6.000.000,00).

### 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 εγριώνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 13)

### 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 Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, όπως αυτή μεταβάλλεται από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων, 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 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 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 τρέχουσα οικονομική χρήση 2018 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

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

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 Εταιρίας.

### **Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2018 έως την 31η Δεκεμβρίου 2018 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, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Γιάκος Ιωάννης

### **ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2018 που αποτελείται από τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 30 Αυγούστου 2019.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε  
Μέλος της Crowe Horwath International  
Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα  
Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ιωάννης Ε. Μανώλης  
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 13 871