



**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας
“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΛΛΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”
για την εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018)**

**ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της εβδομης (7^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η 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 εβδομη (7^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Το σύνολο των εσόδων της χρήσης ανήλθε σε ευρώ 558,13 ενώ τα έξοδα σε ποσό ευρώ 2.092.199,05.

Οι ζημιές στη χρήση 2018 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 2.091.640,92 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 1.986.962,23 στη χρήση 2017

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

➤ Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	31.12.2018	31.12.2017
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.893.451,27	104.893.451,27
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.018.126,90	301.995,80
Ενεργητικό	106.911.578,17	105.195.447,07
Καθαρή θέση	1.138.479,63	1.300.120,55
Υποχρεώσεις	105.773.098,54	103.895.326,52
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	106.911.578,17	105.195.447,07

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

	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	20,33	14,67
Λοιπά έσοδα	537,80	--
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	(23.249,80)	(19.590,00)
Αμοιβές συμβολαιογράφων	--	(334,00)
Αμοιβές δικηγόρων	(14.982,63)	(2.334,00)
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	(18.280,00)	(18.996,00)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(317,28)	(317,28)
Ασφάλιστρα	(37.872,04)	(37.638,75)
Λοιπές παροχές τρίτων	(1.104,61)	(1.409,68)
Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κού εξοπλισμού	(17.267,00)	--
Φόροι τέλη	(200.367,62)	(165.349,94)
Γραφική ύλη	(3,52)	(254,00)
Συνδρομές-Εισφορές	(484,16)	(478,00)
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	(86.640,00)	(86.640,00)
Λοιπά έξοδα	(3.058,07)	(959,96)
Τόκοι & συναφή έξοδα	(1.688.572,32)	(1.652.272,66)
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	--	--
	(2.091.640,92)	(1.986.559,60)
Φόρος εισοδήματος	--	(402,63)
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος	(2.091.640,92)	(1.986.962,23)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2018 έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.018.126,90	=0,019	301.995,80	=0,003
Σύνολο ενεργητικού	106.911.578,17		105.195.447,07	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.893.451,27	=0,981	104.893.451,27	=0,997
Σύνολο ενεργητικού	106.911.578,17		105.195.447,07	

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

Καθαρή Θέση	1.138.479,63	=0,011	1.300.120,55	=0,013
Σύνολο υποχρεώσεων	105.773.098,54		103.895.326,52	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	105.773.098,54	=0,989	103.895.326,52	=0,988
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	106.911.578,17		105.195.447,07	
Καθαρή Θέση	1.138.479,63	=0,011	1.300.120,55	=0,012
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	106.911.578,17		105.195.447,07	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Καθαρή Θέση	1.138.479,63	=0,011	1.300.120,55	=0,012
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.893.451,27		104.893.451,27	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.018.126,90	=0,034	301.995,80	=0,282
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	59.896.621,54		1.072.562,93	

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 2018 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ", σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από: Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.

Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου το οποίο αποτελείται από:

Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,

Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων,

Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,

Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,

Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 104.940.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2018 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

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 κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 15 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας 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, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Διανομή μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών 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 BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2018.

Προοπτικές της Εταιρίας

Η εταιρεία, στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά στη Διπλή Ανάπλαση, θα εξετάσει το βέλτιστο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να ξεκινήσει η ανάπτυξη του έργου στην περιοχή του Βοτανικού.

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

Τον Φεβρουάριο του 2019 ολοκληρώθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 7 εκατ., βάσει της από 29η Οκτωβρίου 2018 Απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, σκοπός της οποίας, όπως γνωρίζετε, ήταν να αποπληρωθούν φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας ποσού € 6,5 εκατ. σταδιακά έως τέλος Απριλίου 2019 και οι οποίες αφορούσαν ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου των ετών 2007 και 2008, τον οποίο εισέπραξε η προηγούμενη ιδιοκτήτρια του ακινήτου (το οποίο περιγράφεται ανωτέρω στην ενότητα «Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» στο έτος 2009 μετά από σχετικές αιτήσεις επιστροφής ΦΠΑ που είχε καταθέσει στη Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών εντός του 2009.

Η με επιφύλαξη καταβολή του ΦΠΑ έγινε σταδιακά, τον Οκτώβριο του 2018 με ποσό € 1,97 εκατ. και τον Απρίλιο του 2019 με ποσό € 4,55 εκατ. Σχετικά με το ποσό των € 1,97 εκατ. η Εταιρεία μετά την σιωπηρή απόρριψη της αίτησης επιφύλαξης, με την οποία είχε καταβάλει το εν λόγω ποσό και (β) την αρνητική απάντηση που έλαβε από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, στο πλαίσιο του άρθρου 63 του Ν. 4174/2013 ("ενδικοφανής προσφυγή") θα προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια. Σχετικά με το ποσό των € 4,55 εκατ. (το οποίο αφορά ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου 2008), η Εταιρεία θα καταφύγει στη διαδικασία της ενδικοφανούς προσφυγής σύμφωνα με το άρθρο 63 του Ν. 4174/2013, αφού την 05.08.2019 απορρίφθηκε σιωπηρά η από 07.05.2019 αίτηση επιφύλαξης που είχε καταθέσει για την απόδοση του εν λόγω ποσού στη Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.

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.

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ξενοφών Κ. Αποστολόπουλος