



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

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

για την δεύτερη (2^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

**ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της δεύτερης (2^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 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 2^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 απετέλεσε την δεύτερη (2^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας. Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 62.608,42 έναντι ζημιών 5.660,03 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 1.356.339,24 έναντι 1.373.488,46 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

| | <u>1.1.-31.12.2018</u> | <u>17.7.-31.12.2017</u> |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών | 13.120,00 | 3.000,00 |
| Αμοιβές Συμβολαιογράφων | 730,00 | 104,00 |
| Ελεγκτές Νομαρχίας | 392,68 | -- |
| Εταιρείες παροχής υπηρεσιών | 3.600,00 | 1.500,00 |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | 152,00 | -- |
| Φ.Π.Α. | 2.629,40 | 360,00 |
| Φόρος Ακινήτων Νόμου 4178 | 4.759,10 | -- |
| Τέλος Επιτηδεύματος | 416,67 | -- |
| Λοιποί φόροι-Τέλη | 86,65 | 10,00 |
| Έντυπα και γραφική ύλη | -- | 25,00 |
| Συντηρήσεις εξοπλισμού | 375,00 | -- |
| Συνδρομές-Εισφορές | 518,83 | 345,00 |
| Διάφορα έξοδα | 26,54 | 27,54 |
| Σύνολο | <u>26.806,67</u> | <u>5.371,54</u> |

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε €) | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|---------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 1.356.339,24 | = 100,00% | 1.373.488,46 | = 100,00 % |
| Σύνολο ενεργητικού | 1.356.339,24 | | 1.373.488,46 | |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | -- | = 0,00% | -- | = 0,00% |
| Σύνολο ενεργητικού | 1.356.339,24 | | 1.373.488,46 | |

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

| | | | | |
|--------------------|--------------|-----------|--------------|---------|
| Ίδια κεφάλαια | (44.268,45) | = (3,16)% | 18.339,97 | = 1,35% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 1.400.607,69 | | 1.355.148,49 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

| | | | | |
|--------------------|--------------|-----------|--------------|----------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 1.400.607,69 | = 103,26% | 1.355.148,49 | = 98,66% |
| Σύνολο παθητικού | 1.356.339,24 | | 1.373.488,46 | |
| Ίδια κεφάλαια | (44.268,45) | = (3,26)% | 18.339,97 | = 1,34 % |
| Σύνολο παθητικού | 1.356.339,24 | | 1.373.488,46 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

| | | | | |
|---------------------------|-------------|-------|-----------|-------|
| Ίδια κεφάλαια | (44.268,45) | = --% | 18.339,97 | = --% |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | -- | | -- | |

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

| | | | | |
|----------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 1.356.339,24 | = 2.680,11% | 1.373.488,46 | = 26.677,50% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 50.607,69 | | 5.148,49 | |

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.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

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 13)

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.4548/2018). 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 επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με την αξιοποίηση του ακινήτου της οδού Λεωφόρου Συγγρού στην Καλλιθέα Αττικής που απέκτησε εντός του 2019.

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

Εντός της χρήσεως 2019 η εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 5.580.000,00€ για την υλοποίηση του επιχειρησιακού της πλάνου αγοράς ακινήτων.

Από το άνωθεν ποσό χρησιμοποιήθηκε ποσό 1.300.000,00€ για την αγορά ακινήτου επί της οδού Λεωφόρου Συγγρού στην Καλλιθέα Αττικής.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσιναλεί 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

Τσόχατζης Ασημάκης