



**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας
“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ 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 Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5^{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 πέμπτη (5^η) εταιρική 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 πέμπτη (5^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας. Η Εταιρία έχει εκμισθώσει το ακίνητο της σύμφωνα με το από 1.3.2015 μισθωτήριο που υπέγραψε με την Εταιρία «ΕΚΚΟΚΙΣΤΗΡΙΑ ΒΑΜΒΑΚΟΣ ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΥΣΗΣ Α.Ε.» που εδρεύει στην Λιβαδειά (Νομός Βοιωτίας) ενώ το ύψος του μισθώματος επαναπροσδιορίστηκε με βάση το από 28.08.2017 νέο συμφωνητικό .

Το σύνολο των εσόδων της πέμπτης (5^{ης}) χρήσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 180.000,00 ενώ τα έξοδα σε ποσό ευρώ 213.767,08.

Οι ζημιές στη χρήση 2018 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 38.014,04 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 198.434,67 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	3.779.979,14	3.886.189,59
Κυκλοφορούν ενεργητικό	826.248,37	898.591,40
Ενεργητικό	4.606.227,51	4.784.780,99
Καθαρή θέση	4.489.231,60	219.072,64
Υποχρεώσεις	116.995,91	4.565.708,35
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	4.606.227,51	4.784.780,99

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

	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	(10.000,00)	(8.500,00)
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	(20.405,80)	(15.820,00)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(252,00)	(252,00)
Ασφάλιστρα	(20.086,44)	(19.957,17)
Φόροι τέλη	(43.652,89)	(49.543,06)
Συνδρομές-Εισφορές	(360,00)	(468,00)
Λοιπά έξοδα	(519,32)	(4.735,78)
Τόκοι & συναφή έξοδα Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	(12.280,18) <u>(106.210,45)</u>	(135.709,19) <u>(107.002,16)</u>
Σύνολο	<u>(213.767,08)</u>	<u>(341.987,36)</u>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την πέμπτη (5^η) χρήση 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	826.248,37	= 17,94%	898.591,40	= 18,78%
Σύνολο ενεργητικού	<u>4.606.227,51</u>		<u>4.784.780,99</u>	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.779.979,14	= 82,06%	3.886.189,59	= 81,22%
Σύνολο ενεργητικού	<u>4.606.227,51</u>		<u>4.784.780,99</u>	

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

	31.12.2018		31.12.2017	
Ίδια κεφάλαια	4.489.231,60	=3837,08%	219.072,64	= 4,80%
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>116.995,91</u>		<u>4.565.708,35</u>	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

	31.12.2018		31.12.2017	
Σύνολο υποχρεώσεων	116.995,91	= 2,54%	4.565.708,35	= 95,42%
Σύνολο παθητικού	<u>4.606.227,51</u>		<u>4.784.780,99</u>	
Ίδια κεφάλαια	4.489.231,60	= 97,46%	219.072,64	= 4,58%
Σύνολο παθητικού	<u>4.606.227,51</u>		<u>4.784.780,99</u>	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>
Ίδια κεφάλαια	4.489.231,60		219.072,64
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.779.979,14	= 118,76%	3.886.189,59
			= 5,64%

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

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	826.248,37		898.591,40
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.676,38	=3217,93%	76.970,78
			=1167,44%

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.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε δια της υπ' αριθμ. 2.760/2014 Έκθεσης Αναγκαστικού Πλειστηριασμού την 19^η Νοεμβρίου 2014 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λειβαδιάς και αφορά σε:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Μαραθιάς της κτηματικής περιφέρειας Λειβαδιάς Ν. Βοιωτίας, άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής έκτασης 57.920 τ.μ.
- Κτηριακές εγκαταστάσεις που ευρίσκονται εντός του ανωτέρω οικόπεδου οι οποίες αποτελούνται από:
 - Διώροφο κτήριο γραφείων 341 τ.μ.,
 - Δύο (2) κτήρια μηχανοστασίων εκκοκκιστηρίων 6.102 τ.μ.,
 - Τέσσερα (4) κτήρια μηχανοστασίου σπορελαιουργείου 13.392 τ.μ.,
 - Διάσπαρτα κτήρια διαφόρων χρήσεων 718 τ.μ.
- Μηχανήματα ευρισκόμενα εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων.

Η εύλογη αξία του ακινήτου και του μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ευρώ 4.000.000,00, όπως αποτιμήθηκε από την εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ την 31.12.2018.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

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

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές 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 χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση της μίσθωσης του ακινήτου της και την έγκαιρη είσπραξη του συμφωνηθέντος μισθώματος.

Σημειώνουμε ότι έχει ήδη αποφασισθεί η εξεύρεση αγοραστή για το σύνολο των μετοχών της εταιρείας ή η εκποίηση του ακινήτου της.

Συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρίας

Η Εταιρία εντός της χρήσεως 2018 ανακεφαλαιοποιήθηκε με σκοπό την αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία 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.

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

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα που να επηρέασαν την χρηματοοικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Θεόδωρος Ι. Αθανασόπουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2018 που αποτελείται από πέντε (5) 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