



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την όγδοη (8<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019

ΑΘΗΝΑ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020

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

## “ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της όγδοης (8<sup>ης</sup>) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019

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 8<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αποτέλεσε την όγδοη διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 108.716,51 ευρώ έναντι ζημιών 119.848,81 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 6.145.690,47 ευρώ έναντι 5.996.272,16 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

<b><u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.902.630,24	5.932.837,96
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	70,52	-
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	26.274,37	30.923,97
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b><u>5.928.975,13</u></b>	<b><u>5.963.761,93</u></b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Λοιπές απαιτήσεις	503,09	506,86
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	216.212,26	32.003,38
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b><u>216.715,35</u></b>	<b><u>32.510,24</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b><u>6.145.690,48</u></b>	<b><u>5.996.272,17</u></b>
<b><u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u></b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	6.720.000,00	6.720.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.020.000,00	1.020.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	(1.903.600,34)	(1.794.883,83)
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>	<b><u>5.836.399,66</u></b>	<b><u>5.945.116,17</u></b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές υποχρεώσεις	309.220,00	51.156,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	70,82	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>309.290,82</b>	<b>51.156,00</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>309.290,82</b>	<b>51.156,00</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>6.145.690,48</b>	<b>5.996.272,25</b>

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.000,00	10.000,00
Αμοιβές Μηχανικών	-	300,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	15.840,00	35.992,68
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων	38.086,95	26.115,42
Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	1.411,45	-
Έξοδα ακινήτου	1.200,00	1.200,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	-	283,96
Ασφάλιστρα	2.077,34	2.088,19
ΔΕΗ	98,29	-
ΕΥΔΑΠ	45,00	50,00
Φόροι-Τέλη	7.112,07	10.795,55
Συντήρηση Εξοπλισμού	-	375,00
Συνδρομές-Εισφορές	452,83	452,83
Λοιπά έξοδα	206,32	270,23
<b>Σύνολο</b>	<b>73.530,25</b>	<b>87.923,86</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

(ποσά σε €)	31.12.2019		31.12.2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	216.715,34	=3,53%	32.510,23	= 0,54 %
Σύνολο ενεργητικού	6.145.690,47		5.996.272,16	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.928.975,13	=96,47%	5.963.761,93	= 99,46%
Σύνολο ενεργητικού	6.145.690,47		5.996.272,16	

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

Ίδια κεφάλαια	6.134.899,65	=56.852,95%	5.945.116,16	=11.621,54%
Σύνολο υποχρεώσεων	10.790,82		51.156,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόνομη της Εταιρίας.

$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{10.790,82}{6.145.690,47}$	=0,18%	$\frac{51.156,00}{5.996.272,16}$	= 0,85%
$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{6.134.899,65}{6.145.690,47}$	=99,82%	$\frac{5.945.116,16}{5.996.272,16}$	= 99,15%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{6.134.899,65}{5.928.975,13}$	=103,47%	$\frac{5.945.116,16}{5.963.761,93}$	= 99,69%
---	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	----------

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{216.715,34}{10.790,82}$	=2.008,33 %	$\frac{32.510,23}{51.156,00}$	= 63,55 %
---	--------------------------------	-------------	-------------------------------	-----------

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 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 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 Εταιρία προέβη σε αγορά φιλής κυριότητας ποσοστού 8/60 (13,33%) αξίας € 813.530,57, ποσόν που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό «Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση» και μεταφέρθηκε στη χρήση 2013 στο λογαριασμό «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Στην χρήση 2013 η Εταιρία 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 Εταιρία 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 2015 η Εταιρία απέκτησε την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου καθώς προέβη σε αγορά της υπολειπόμενης επικαρπίας ποσοστού (13,33%), συνολικής αξίας € 53.211,65.

Η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2019 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 Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 προσδιορίστηκε σε € 6.000.000,00 (χρήση 2018 € 6.000.000,00).

#### **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 16)

#### **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.

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.4548/2019). 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. 4548/2019.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

### **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 2019 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

### **Λοιπά Θέματα**

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 16 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17 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**

Η Εταιρία παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Την 28<sup>η</sup> Μαΐου 2020 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της σε ποσό € 810.000,00.

Πέραν των ανωτέρω και έως 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 προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Γκάνος Ιωάννης

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2019 που αποτελείται από έξι (6) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 3 Σεπτεμβρίου 2020.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Άγγελος Κ. Διονυσόπουλος

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39101- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 2352