



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

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

για την όγδοη (8^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της όγδοης (8^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η 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 όγδοη (8^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την όγδοη (8^η) διαχειριστική της Εταιρίας.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 58.396,33 ευρώ έναντι κερδών 138.181,25 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 24.028.930,97 ευρώ έναντι 22.046.494,48 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των 1.253 ευρώ εκ. έναντι ευρώ 1.083 εκ. στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	23.566.609,81	20.930.749,52
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	70,52	--
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	120.000,00	120.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>23.686.680,33</u>	<u>21.050.749,52</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Πελάτες	11.189,39	--
Λοιπές απαιτήσεις	76.635,28	75.580,56
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	254.425,97	920.164,40
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>342.250,64</u>	<u>995.744,96</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>24.028.930,97</u>	<u>22.046.494,48</u>
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>		
Μετοχικό κεφάλαιο	39.000.000,00	39.000.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	44.740.000,00	44.740.000,00

Αποτελέσματα εις νέον	(61.797.742,84)	(61.856.139,17)
Σύνολο καθαρής θέσεως	21.942.257,16	21.883.860,83

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	53.400,00	25.400,00
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	53.400,00	25.400,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές Υποχρεώσεις	1.857.319,82	--
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	46.345,58	38.463,31
Λοιπές υποχρεώσεις	129.537,58	98.770,34
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	70,83	--
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.033.273,81	137.233,65

Σύνολο Υποχρεώσεων

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ	2.086.673,81	162.633,65
	24.028.930,97	22.046.494,48

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Ορκωτοί ελεγκτές	10.316,00	13.110,00
Δικηγόροι	20.240,40	802,00
Μηχανικοί	9.750,00	
Ελεγκτές Νομαρχίας	--	392,68
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	133.466,97	51.600,00
ΕΝ.ΦΙ.Α.	126.359,66	126.420,38
Φ.Π.Α.	41.189,69	13.838,94
Χαρτόσημο μισθωμάτων	593,70	1.177,22
Δικαστικά έξοδα	--	4.518,69
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	274.027,08	157.387,27
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	--	284,16
Ασφάλιστρα	36.539,55	36.539,64
Έντυπα και γραφική ύλη	148,92	168,00
Συντήρηση Εξοπλισμού	150,00	375,00
Συνδρομές-Εισφορές	452,83	452,83
Λοιποί φόροι	682,66	474,27
Διάφορα έξοδα	1.856,03	477,86
Σύνολο	656.773,49	409.018,94

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	
$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{342.250,64}{24.028.930,97}$	= 1,42%	$\frac{995.744,96}{22.046.494,48}$	= 4,52%
$\frac{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}}$	$\frac{23.686.680,33}{24.028.930,97}$	= 98,58 %	$\frac{21.050.749,52}{22.046.494,48}$	= 95,48%

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

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}$	$\frac{21.942.257,16}{2.086.673,81}$	= 1.051,54%	$\frac{21.883.860,83}{162.633,65}$	= 13.455,92%
--	--------------------------------------	-------------	------------------------------------	--------------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{2.086.673,81}{24.028.930,97}$	= 8,68%	$\frac{162.633,65}{22.046.494,48}$	= 0,74 %
$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{21.942.257,16}{24.028.930,97}$	= 91,32%	$\frac{21.883.860,83}{22.046.494,48}$	= 99,26%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}}$	$\frac{21.942.257,16}{23.686.680,33}$	= 92,64%	$\frac{21.883.860,83}{21.050.749,52}$	= 103,96 %
---	---------------------------------------	----------	---------------------------------------	------------

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{342.250,64}{2.033.273,81}$	= 16,83%	$\frac{995.744,96}{137.233,65}$	= 725,58 %
---	-----------------------------------	----------	---------------------------------	------------

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 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, διαθέτει κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

α) Οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση Φαληρικό Δέλτα του Δήμου Παλαιού Φαλήρου Αττικής επί των οδών Μωραϊτίνη, Εθνάρχη Μακαρίου και ανωνύμου, συνολικής έκτασης 16.848,00 τ.μ.

- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 14.573 τ.μ. και 738 θέσεων στάθμευσης, και μισθώνεται στις Εταιρίες Village Roadshow Ελλάς Α.Ε., Jumbo Α.Ε, Arrow Shipping Hellas , DVB Bank, και στην Βρετανός ΒΡ. – Κεχαγιόγλου Δ. & ΣΙΑ Ο.Ε..

- Οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου του κτηρίου 4 του κτιριακού συγκροτήματος II , που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 910,00 τ.μ. το οποίο μισθώνεται στις Εταιρίες Arrow Shipping Hellas S.A. και D.V.B. Bank S.E..

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2019 προσδιορίσθηκε σε € 22.000.000,00 (χρήση 2018 € 22.000.000,00).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Η Εταιρία μισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2019 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 1.253.033,98 (χρήση 2018 € 1.083.305,98).

β) Οικόπεδο που βρίσκεται στον Δήμο Χαλανδρίου Αττικής επί της οδού Παπανικολή 22α, συνολικής έκτασης 898,94 τ.μ.

- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 2.491 τ.μ. και 11 θέσεων στάθμευσης, και μισθώνεται στις Εταιρίες Verlabs Α.Ε., και Cosmote Α.Ε.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 30.12.2019. Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2019 προσδιορίσθηκε σε € 1.650.000,00. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

γ) Οικόπεδο που βρίσκεται στον Δήμο Χαλανδρίου Αττικής επί των οδού Παπανικολή 24, συνολικής έκτασης 743,74 τ.μ.

- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 1.280 τ.μ. και 22 θέσεων στάθμευσης.

Η εταιρεία απέκτησε το ακίνητο στις 30.12.2019. Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2019 προσδιορίσθηκε σε € 1.550.000,00. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά και 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 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 21).

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.

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 (άρθρ.160 & άρθρ.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.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

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 τη συνέχιση των μισθώσεων των αινιήτων της και την έγκαιρη είσπραξή τους.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 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 εταιρεία, 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.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2019 έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 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, 26η Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Φουλίδης Κωνσταντίνος