



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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την έβδομη (7^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

**ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2021**

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας**

“ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

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 έβδομη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 απετέλεσε την έβδομη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 352.892,48 ευρώ έναντι ζημιών 387.745,11 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 8.209.768,20 ευρώ έναντι 7.765.352,44 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

Ισολογισμός

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2020	31.12.2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	7.569.440,08	7.712.694,34
Ενσώματα πάγια χρησιμοποιούμενα	10	721,34	145,83
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	7	6.804,03	6.105,50
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		7.576.965,45	7.718.945,67
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	7.050,40	29.008,00
Λοιπές απαιτήσεις	13	6.195,21	6.190,42
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	14	619.557,14	11.208,35
		632.802,75	46.406,77
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		8.209.768,20	7.765.352,44

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Καθαρή Θέση

Μετοχικό κεφάλαιο	15	1.054.000,00	54.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		2.769.300,00	2.769.300,00
Αποτελέσματα εις νέον	15	(2.573.166,66)	(2.209.274,18)
Σύνολο καθαρής θέσεως		1.250.133,34	614.025,82
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	6.720.125,26	6.925.549,70
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.720.125,26	6.925.549,70
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές Υποχρεώσεις	17	0,73	--
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	215.812,37	212.032,92
Λοιπές υποχρεώσεις	18	21.075,70	10.720,00
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	19	2.620,80	3.024,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		239.509,60	225.776,92
Σύνολο Υποχρεώσεων		6.959.634,86	7.151.326,62
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		8.209.768,20	7.765.352,44

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας για την χρήση 2020 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση 2019 αναλύεται ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	27.722,25	27.722,26
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	20.228,17	15.720,00
Ασφάλιστρα	8.367,11	8.369,01
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.000,00	7.000,00
Φ.Π.Α.	6.347,91	6.211,72
Λοιποί φόροι-τέλη	1.090,56	2.213,62
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	452,83
Αμοιβές μηχανικών	-	2.955,00
Ρύθμιση Νόμου 4495/2017	-	10.871,24
Έντυπα και Γραφική ύλη	-	218,00
Διάφορα έξοδα	88,99	268,33
Σύνολο εξόδων	71.164,99	82.002,01

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2020 σε σύγκριση με την χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2020		31.12.2019	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	632.802,75	= 7,71%	46.406,77	= 0,60%
Σύνολο ενεργητικού	8.209.768,20		7.765.352,44	

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
<u>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	7.576.965,45	= 92,29%	7.718.945,67	= 99,40%
Σύνολο ενεργητικού	8.209.768,20		7.765.352,44	

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	1.250.133,34	= 17,96%	614.025,82	= 8,59%
Σύνολο υποχρεώσεων	6.959.634,86		7.151.326,62	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	6.959.634,86	= 84,77%	7.151.326,62	= 92,09%
Σύνολο παθητικού	8.209.768,20		7.765.352,44	
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	1.250.133,34	= 15,23%	614.025,82	= 7,91%
Σύνολο παθητικού	8.209.768,20		7.765.352,44	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	1.250.133,34	= 16,50%	614.025,82	= 7,95%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.576.965,45		7.718.945,67	

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	632.802,75		46.406,77	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	239.509,60	= 264,21%	225.776,92	= 20,55%

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^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2014, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού 73 & Καλλιρόης στον Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 821,89 τμ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 2.345,74 τμ.

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2020 προσδιορίστηκε σε € 8.480.000,00 (χρήση 2019 € 8.480.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2020 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας €72.800 ενώ το 2019 ανέρχονταν στο ποσό των € 84.000,00.

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 20).

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.4548/2020). 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 2020.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπεζής 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 ακινήτων της και την έγκαιρη είσπραξη 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 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων).
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 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

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2020 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020 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, 11 Οκτωβρίου 2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2020 που αποτελείται από έξι (6) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 12^η Οκτωβρίου 2021.



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, 12 Οκτωβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Άγγελος Κ. Διονυσόπουλος
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39101- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 2352