



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

**“ ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”**

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

(διαχείριση από 17η Ιουλίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ”

για τα πεπραγμένα της πρώτης (1ης) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019
(διαχείριση από 17η Ιουλίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την πρώτη (1η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 17η Ιουλίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 αποτέλεσε την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές στην χρήση 2019 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 6.554,28.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	235,83
Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.978.645,62
Ενεργητικό	19.978.881,45
Καθαρή θέση	19.973.375,72
Υποχρεώσεις	5.505,73
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	19.978.881,45
Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:	
	17.07-31.12.2019
Αποσβέσεις	(47,16)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(5.687,00)
Λοιπά γενικά έξοδα	(818,62)
Φόροι –τέλη	0,00
Τόκοι και συναφή έξοδα	(1,50)
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) πριν τον φόρο εισοδήματος	(6.554,28)
Φόρος εισοδήματος	
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος	(6.554,28)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την πρώτη (1η) εταιρική χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2019</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.978.645,62	100,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.978.881,45	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	235,83	0,00%
Σύνολο ενεργητικού	19.978.881,45	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	19.973.375,72	362774,34%
Σύνολο υποχρεώσεων	5.505,73	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	5.505,73	0,03%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	19.978.881,45	
Σύνολο καθαρής θέσεως	19.973.375,72	99,97%
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	19.978.881,45	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	19.973.375,72	8469395,63%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	235,83	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.978.645,62	362870,06%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.505,73	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία δεν έχει στη κατοχή της ακίνητα.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, 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 Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και 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 11).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της αλλά και με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του Ν. 3229/04 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3301/04), τα πρότυπα και διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και συγκεκριμένα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εγκριθεί και τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

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 Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας 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.4548/2019). 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. 4548/2019.

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

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 Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2019.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία και η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας σχετίζεται άμεσα με την μελλοντική απόκτηση βιομηχανικών ακινήτων και την μετέπειτα εκμετάλλευσή τους. Η Εταιρεία δεν απέκτησε ακίνητα εντός της χρήσης 2019.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 11 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 12 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία 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

Την 12.05.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 04.05.2020 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε: η τροποποίηση της επωνυμίας της εταιρείας. Συγκεκριμένα η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «ΑΕΠ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.».

Στις 10.02.2020 η Εταιρεία απέκτησε με αγορά από την Alpha Leasing, ακίνητο συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 765.830,00.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μμετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιορίσει ακόμα, 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 17η Ιουλίου 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 Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 27 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτης Μαυραγάνης
ΑΔΤ- ΑΠ120456

Κωνσταντίνος Βαλσαμής
ΑΔΤ - ΑΕ052298