



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019**

**(διαχείριση από 23<sup>η</sup> Αυγούστου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019)**

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πρώτης (1<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019  
(διαχείριση από 23<sup>η</sup> Αυγούστου έως 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 πρώτη (1η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 23η Αυγούστου έως την 31η Δεκεμβρίου 2019.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 αποτέλεσε την πρώτη (1η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημίες στην χρήση 2019 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 8.075,21.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

➤ **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	242.647,69
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.751.254,92
<b>Ενεργητικό</b>	<b>4.993.902,61</b>
Καθαρή θέση	4.986.854,79
Υποχρεώσεις	7.047,82
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>4.993.902,61</b>

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

	23.08-31.12.2019
Αποσβέσεις	(39,30)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(7.335,00)

Λοιπά γενικά έξοδα	(379,00)
Φόροι –τέλη	(320,64)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(1,27)
<b>Καθαρά κέρδη /(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(8.075,21)</b>
Φόρος εισοδήματος	0,00
<b>Καθαρά κέρδη /(ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(8.075,21)</b>

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

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2019	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.751.254,92	
Σύνολο ενεργητικού	4.993.902,61	95,14%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	242.647,69	
Σύνολο ενεργητικού	4.993.902,61	4,86%

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	4.986.854,79	
Σύνολο υποχρεώσεων	7.047,82	70757,41%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	7.047,82	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	4.993.902,61	0,14%
Σύνολο καθαρής θέσεως	4.986.854,79	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	4.993.902,61	99,86%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	4.986.854,79	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	242.647,69	0,00%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.751.254,92	67414,53%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.047,82	

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.

### **Πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών της καταστάσεων Η Εταιρία δεν έχει στη κατοχή της ακίνητα.

### **Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:**

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, και καταθέσεις 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 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 13).

### **Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας 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 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.4548/2018). 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 ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

### **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 2019.

### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία των εργασιών της εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγιάνσεως – Μεταβιβάσεως Επιχειρήσεως και αποκτήσεως του ενεργητικού και μέρους του παθητικού εταιρίας που δραστηριοποιείται στον τομέα του τουρισμού.

### **Λοιπά Θέματα**

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 13 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 14 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, 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 23η Αυγούστου 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.

Αθήναι, 27 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αναπληρωτής Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Βαλσαμής  
ΑΔΤ - ΑΕ 052298

Ιωάννης Γκάνος  
ΑΔΤ - ΑΕ 593089