



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017)

ΑΘΗΝΑΙ  
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τρίτης (3<sup>η</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017)

## 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 τρίτη (3<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

## Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 απετέλεσε την τρίτη (3<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία με το υπ. αριθμόν 4178/30-12-2016 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Δέσποινας Σακκά αγόρασε από την εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» ένα αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 59.356,92 τ.μ μετά των επί αυτού βιομηχανικών κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 23.693,39 τ.μ., ευρισκόμενο στον Άγιο Στέφανο Αττικής στο 22<sup>ο</sup> χιλιόμετρο της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας .

Το τίμημα της εν λόγω αγοραπωλησίας συμφωνήθηκε το ποσό των Ευρώ 17.000.000,00 το δε συνολικό κόστος με το φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λ.π. ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 17.630.214,00.

Η εύλογη αξία ολόκληρου του ακινήτου εκτιμήθηκε κατά την 31.12.2017 από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται σε Ευρώ 17.031.000,00.

Η Εταιρία εκμίσθωσε από 1/1/2017 το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» αντί μηνιαίου μισθώματος Ευρώ 8.333,33.

Οι ζημιές στην χρήση 2017 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 266.080,73, έναντι ζημιών Ευρώ 51.332,18 στην χρήση 2016.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.

## ➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.529.436,71	17.630.214,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό	262.216,93	11.462,05
<b>Ενεργητικό</b>	<b>17.791.653,64</b>	<b>17.641.676,05</b>
Καθαρή θέση	17.698.779,54	(33.538,31)
Υποχρεώσεις	92.874,10	17.675.214,36
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>17.791.653,64</b>	<b>17.641.676,05</b>

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

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	99.999,96	0,00
Αποσβέσεις	(181.577,72)	0,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(7.290,00)	(7.050,00)
Παροχές τρίτων	(252,00)	(252,00)
Φόροι -τέλη	(114.033,15)	(43.557,58)
Διάφορα έξοδα	(2.038,10)	(460,00)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(487,32)	(12,60)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(205.678,33)</b>	<b>(51.332,18)</b>
Φόρος εισοδήματος	(60.402,40)	0,00
<b>Καθαρά κέρδη / ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(266.080,73)</b>	<b>(51.332,18)</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την τρίτη (3<sup>η</sup>) εταιρική χρήση 2017 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

(ποσά σε €)	31.12.2017		31.12.2016	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	262.216,93		11.462,05	
Σύνολο ενεργητικού	17.791.653,64	1,47%	17.641.676,05	0,06%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.529.436,71		17.630.214,00	
Σύνολο ενεργητικού	17.791.653,64	98,53%	17.641.676,05	99,94%

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

Ίδια κεφάλαια	17.698.779,54		(33.538,31)	
Σύνολο υποχρεώσεων	92.874,10	19056,74%	17.675.214,36	(0,19%)

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	92.874,10		17.675.214,36	
Σύνολο παθητικού	17.791.653,64	0,52%	17.641.676,05	100,19%
Ίδια κεφάλαια	17.698.779,54		(33.538,31)	
Σύνολο παθητικού	17.791.653,64	99,48%	17.641.676,05	(0,19%)

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	17.698.779,54		(33.538,31)	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	17.529.436,71	100,97%	17.630.214,00	(0,19%)

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	262.216,93	282,34%	11.462,05	(0,10%)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	92.874,10		17.675.214,36	

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 2017 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία με το υπ. αριθμόν 4178/30-12-2016 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Δέσποινας Σαδικά αγόρασε από την εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» ένα αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 59.356,92 τ.μ μετά των επί αυτού βιομηχανικών κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 23.693,39 τ.μ., ευρισκόμενο στον Άγιο Στέφανο Αττικής στο 22<sup>ο</sup> χιλιόμετρο της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας.

Το τίμημα της εν λόγω αγοραπωλησίας συμφωνήθηκε το ποσό των Ευρώ 17.000.000,00 το δε συνολικό κόστος με το φόρο μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λ.π. ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 17.630.214,00.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω ακινήτων εκτιμήθηκε κατά την 31.12.2017 από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται σε Ευρώ 17.031.000,00.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος καθώς και προηγούμενες εκθέσεις εκτιμήσεως.

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 εκμίσθωσε από 1/1/2017 το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρία «Π. Γ. ΝΙΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.» αντί μηνιαίου μισθώματος Ευρώ 8.333,33.

#### 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 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**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιολογών αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη 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 2017.

#### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία των εργασιών της εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση της μίσθωσης του ακινήτου της και την έγκαιρη είσπραξη του συμφωνηθέντος μισθώματος.

**Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης**

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της τρίτης (3<sup>ης</sup>) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 22η Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Κωνσταντίνος Ι. Φουλίδης

#### **ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2017 που αποτελείται από τέσσερις (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 29<sup>η</sup> Ιουνίου 2018.

Αθήνα, 29η Ιουνίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**ΣΟΛ**  **Crowe SOL™**  
Ο Ρ Κ Ω Τ Ο Ι Λ Ο Γ Ι Σ Τ Ε Σ

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.  
μέλος της Crowe Horwath International  
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα  
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

Ιωάννης Ε. Μανώλης  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13871