



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

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

Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2016)

ΑΘΗΝΑΙ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2017

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τρίτης (3^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2016)

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^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 απετέλεσε την τρίτη (3^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία έχει εκμισθώσει το ακίνητο της σύμφωνα με το από 1.3.2015 μισθωτήριο που υπέγραψε με την Εταιρία «ΕΚΚΟΚΙΣΤΗΡΙΑ ΒΑΜΒΑΚΟΣ ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΥΣΗΣ Α.Ε.» που εδρεύει στην Λιβαδειά (Νομός Βοιωτίας).

Το σύνολο των εσόδων της τρίτης (3^{ης}) χρήσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 175.000,02 ενώ τα έξοδα σε ποσό ευρώ 361.654,63.

Οι ζημιές στη χρήση 2016 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 204.891,52 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 190.103,89 στη χρήση 2015.

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

➤ Βασικά μεγέθη

| (ποσά σε ευρώ) | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 3.993.191,75 | 4.100.193,93 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 400.397,81 | 274.323,73 |
| Ενεργητικό | 4.393.589,56 | 4.374.517,66 |
| Καθαρή θέση | (176.492,70) | (171.601,18) |
| Υποχρεώσεις | 4.570.082,26 | 4.546.118,84 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων | 4.393.589,56 | 4.374.517,66 |

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

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|---------------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Έσοδα από ενοίκια λειτουργικής μίσθωσης | 175.000,02 | 175.000,00 |
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών | (7.500,00) | (7.200,00) |
| Αμοιβές και έξοδα λοιπών τρίτων | (160,00) | (5.031,50) |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | (252,00) | (252,00) |
| Ασφάλιστρα | (19.963,55) | (21.257,07) |
| Ταχυδρομικά | (82,36) | -- |
| Φόροι - τέλη | (62.809,82) | (42.027,05) |
| Γραφική ύλη | (59,95) | (6,00) |
| Συνδρομές - Εισφορές | (380,00) | (340,00) |
| Λοιπά έξοδα | (3.615,74) | (27.599,20) |
| Τόκοι & συναφή έξοδα | (159.829,03) | (136.243,46) |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | (107.002,18) | (107.001,69) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος | (186.654,61) | (171.957,97) |
| Φόρος εισοδήματος | (18.236,91) | (18.145,92) |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος | (204.891,52) | (190.103,89) |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την τρίτη (3η) χρήση 2016 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε Ευρώ) | 31.12.2016 | | 31.12.2015 | |
|---------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 400.397,81 | =9,11% | 274.323,73 | =6,27% |
| Σύνολο ενεργητικού | 4.393.589,56 | | 4.374.517,66 | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 3.993.191,75 | =90,89% | 4.100.193,93 | =93,72% |
| Σύνολο ενεργητικού | 4.393.589,56 | | 4.374.517,66 | |

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

| | | | | |
|--------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| Ίδια κεφάλαια | (176.492,70) | = (3,86)% | (171.601,18) | = (3,77)% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 4.570.082,26 | | 4.546.118,84 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

| | | | | |
|--------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 4.570.082,26 | = 104,02% | 4.546.118,84 | = 103,92% |
| Σύνολο παθητικού | 4.393.589,56 | | 4.374.517,66 | |
| Ίδια κεφάλαια | (176.492,70) | = (4,02)% | (171.601,18) | = (3,92)% |
| Σύνολο παθητικού | 4.393.589,56 | | 4.374.517,66 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{(176.492,70)}{3.993.191,75} = (4,42)\% \quad \frac{(171.601,18)}{4.100.193,93} = (4,18)\%$$

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

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{400.397,81}{60.292,01} = 6,64 \quad \frac{274.323,73}{4.546.118,84} = 0,06$$

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 2016 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2016 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε δια της υπ' αριθμ. 2.760/2014 Έκθεσης Αναγκαστικού Πλειστηριασμού την 19^η Νοεμβρίου 2014 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λειβαδιάς και αφορά σε:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Μαραθιάς της κτηματικής περιφέρειας Λειβαδιάς Ν. Βοιωτίας, άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής έκτασης 57.920 τ.μ.
- Κτιριακές εγκαταστάσεις που ευρίσκονται εντός του ανωτέρω οικόπεδου οι οποίες αποτελούνται από:
 - Διώροφο κτήριο γραφείων 341 τ.μ.,
 - Δύο (2) κτήρια μηχανοστασίων εκκοκκιστηρίων 6.102 τ.μ.,
 - Τέσσερα (4) κτήρια μηχανοστασίου σπορelaiουργείου 13.392 τ.μ.,
 - Διάσπαρτα κτήρια διαφόρων χρήσεων 718 τ.μ.
- Μηχανήματα ευρισκόμενα εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων.

Η εύλογη αξία του ακινήτου και του μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ευρώ 4.000.000,00, όπως αποτιμήθηκε από την εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ την 31.12.2016.

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 κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

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.

Διανομή μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιωγόνων αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

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.

Συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρίας

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας είναι αρνητικά και συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Για τον λόγο αυτό κ. Μέτοχοι, το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει όπως αποφασίσετε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η λειτουργική της δραστηριότητα.

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^{ης}) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 9^η Ιουνίου 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Θεόδωρος Ι. Αθανασόπουλος

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2016 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 14^η Ιουνίου 2017.



Αθήνα, 14^η Ιουνίου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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