



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΣΠΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για την πρώτη Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017**

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018**

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΣΠΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πρώτης (1<sup>η</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 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 1<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 10<sup>η</sup> Απριλίου 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 πρώτη(1<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 653.249,35 ευρώ ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 13.146.502,89 ευρώ.

Εντός της χρήσεως η εταιρία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού, σχολικό συγκρότημα στον Δήμο Σπάτων. Η προηγούμενη ιδιοκτήτρια είχε συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό με μισθώτρια εταιρεία το οποίο μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις καθορίστηκε σε 5χιλ. μηνιαίως. Η Διοίκηση της εταιρείας αποφάσισε την συνέχιση της υφιστάμενης μισθωτικής σχέσης, συνυπολογίζοντας τόσο την δεδομένη τρέχουσα αρνητική συγκυρία στην αγορά μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, όσο και την ανάγκη ευελιξίας στην λήψη αποφάσεων για την επίτευξη του επιχειρηματικού της στόχου, που είναι είτε η πώληση του ακινήτου είτε η ανεύρεση νέου μισθωτή.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>10.4.-31.12.2017</u>
Αμοιβές μηχανικών	13.000,00
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	2.550,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	804,00
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	75.040,05
Φ.Π.Α.	37.084,77
Λοιποί φόροι-Τέλη	150,89
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	198,00

Ασφάλιστρα	14.260,30
Έντυπα και γραφική ύλη	59,87
Συνδρομές-Εισφορές	368,83
Διάφορα έξοδα	353,44
<b>Σύνολο</b>	<b>143.870,15</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2017 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

<b>(ποσά σε €)</b>	<b>31.12.2017</b>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	211.106,73	=1,61 %
Σύνολο ενεργητικού	13.146.502,89	

Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.935.396,16	=98,39%
Σύνολο ενεργητικού	13.146.502,89	

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

Ίδια κεφάλαια	(629.249,35)	=4,57%
Σύνολο υποχρεώσεων	13.775.752,24	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	13.775.752,24	=104,79 %
Σύνολο παθητικού	13.146.502,89	

Ίδια κεφάλαια	(629.249,35)	= (4,78)%
Σύνολο παθητικού	13.146.502,89	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(629.249,35)	=(4,86)%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.935.396,16	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	211.106,73	=1,53 %
------------------------	------------	---------

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 13.775.752,24

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.

**Ακίνητα**

Η Εταιρία, στην χρήση 2017, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο συνολικής έκτασης 79.042,44 τμ. και σχολικό συγκρότημα εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 16.636,49 τμ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε € 13.000.000,00.

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 5.000,00 ενώ οι αποσβέσεις ανήλθαν σε € 283.112,02.

**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 17)

**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**

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

**Περιβαλλοντικά ζητήματα:** Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπέζης 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 τρέχουσα οικονομική χρήση 2018 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

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

Εντός της χρήσεως 2018 η εταιρία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 14.741.400,00 για την κάλυψη των ιδίων κεφαλαίων της, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 47 και 48 Κ.Ν. 2190/1920.

Επίσης η εταιρεία προέβη σε ολική αποπληρωμή κεφαλαίου και δεδουλευμένων τόκων του δανείου της κατά 13.725.385,51 €.

Πέρα των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία 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 τις Οικονομικές Καταστάσεις της 1<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 15η Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αθανασόπουλος Θεόδωρος