

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

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

Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016)

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2017**

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας****“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> 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 πέμπτη (5<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 απετέλεσε την πέμπτη (5<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρίας.

Την 31.5.2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) ΤΟ ΑΠΟ 30.12.2015 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε:

1) Η απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του κωδ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη.

2) Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της ως εξής :

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίστηκε κατά την σύσταση της Εταιρίας στο ποσό των εξήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 60.000) διαιρούμενο σε εξακόσιες (600) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) κάθε μία.

Με την από 30.12.2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ 8.693.500,00 με

(α) την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ –ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 κατά το ποσό των Ευρώ 8.693.451,29 και

(β) κατά το ποσό των Ευρώ 48,71 με καταβολή μετρητών από την εταιρία «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ – ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και έκδοση 86.935 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων Ευρώ (€ 8.753.500)διαιρούμενο σε ογδόντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα πέντε (87.535)κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00)η κάθε μία.

Το σύνολο των εσόδων της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) χρήσης ανήλθε σε ευρώ 14,09 ενώ τα έξοδα σε ποσό ευρώ 1.600.742,77.

Οι ζημίες στη χρήση 2016 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 1.600.796,83 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 7.153,31 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	104.893.853,90	776,63
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.648,09	16.336,59
<b>Ενεργητικό</b>	<b>105.235.501,99</b>	<b>17.113,22</b>
Καθαρή θέση	3.287.082,78	10.217,55
Υποχρεώσεις	101.948.419,21	6.895,67
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>105.235.501,99</b>	<b>17.113,22</b>

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

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	14,09	--
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	(4.600,00)	(4.200,00)
Αμοιβές δικηγόρων	(4.500,00)	--
Αμοιβές συμβολαιογράφων	(2.515,50)	--
Αμοιβές μελετητών τεχνικών έργων εξωτερικού	(197.190,00)	--
Αμοιβές και έξοδα λοιπών τρίτων	(392,66)	--
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(634,56)	(79,32)
Ασφάλιστρα	(23.541,74)	--
Ηλεκτρικό ρεύμα εργοταξίου	(1.534,12)	--
Λοιπές παροχές τρίτων	(900,00)	--
Φόροι – τέλη	(148.371,76)	(2.552,18)
Γραφική ύλη	(95,52)	--
Συνδρομές - Εισφορές	(100,00)	(50,00)
Έξοδα φύλαξης γραφείων	(41.097,42)	--
Λοιπά έξοδα	(4.507,91)	(100,00)
Τόκοι & συναφή έξοδα	(1.170.455,73)	--
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(305,85)	(218,52)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(1.600.728,68)</b>	<b>(7.200,02)</b>
Φόρος εισοδήματος	(68,15)	46,71
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(1.600.796,83)</b>	<b>(7.153,31)</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την πέμπτη (5<sup>η</sup>) χρήση 2016 έχουν ως εξής:

## Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε Ευρώ)	31.12.2016		31.12.2015	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.648,09	=0,32%	16.336,59	=95,46%
Σύνολο ενεργητικού	105.235.501,99		17.113,22	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.893.853,90	=99,68%	776,63	=4,54%
Σύνολο ενεργητικού	105.235.501,99		17.113,22	

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

Ίδια κεφάλαια	3.287.082,78	=3,22%	10.217,55	=148,17%
Σύνολο υποχρεώσεων	101.948.419,21		6.895,67	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόνομη της Εταιρίας.

$$\frac{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{101.948.419,21}{105.235.501,99} = 96,88\% \quad \frac{6.895,67}{17.113,22} = 40,29\%$$

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{3.287.082,78}{105.235.501,99} = 3,12\% \quad \frac{10.217,55}{17.113,22} = 59,71\%$$

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{3.287.082,78}{104.893.853,90} = 3,13\% \quad \frac{10.217,55}{776,63} = 1.315,63\%$$

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

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{341.648,09}{101.948.419,21} = 0,34\% \quad \frac{16.336,59}{6.895,67} = 236,91\%$$

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 2016 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

#### Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3<sup>ου</sup> διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικόπεδου το οποίο αποτελείται από:
  - Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,

- Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων ,
- Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,
- Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,
- Γ Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 104.940.000,00, 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.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρία 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 2016.

### **Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας**

Η διοίκηση της Εταιρίας προτίθεται να θέσει θέμα επαναδιαπραγμάτευσης και επιμήκυνσης των δανειακών της υποχρεώσεων προς τις δανείστριες τράπεζες.

Εκτιμάται ότι το αίτημα θα γίνει δεκτό γεγονός που αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας.

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 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 της “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και να απαλλάξετε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της διαχειριστικής χρήσεως 2016 (από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016)

Αθήνα, 21<sup>η</sup> Αυγούστου 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

#### **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 23 Αυγούστου 2017.



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

Αθήνα, 23<sup>η</sup> Αυγούστου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάιος Α. Ριζούλης  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041