



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

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

για την πέμπτη (5^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016

ΑΘΗΝΑΙ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2017

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

“ALPHA ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5^{ης}) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 απετέλεσε την πέμπτη (5^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 827.879,75 ευρώ έναντι ζημιών 2.897.381,90 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 39.523.118,63 ευρώ, έναντι 40.423.560,18 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 3.396 εκ. έναντι ευρώ 3.145 εκ. στην προηγούμενη χρήση.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015
Αποσβέσεις πάγιου εξοπλισμού	1.071.327,29	1.061.703,46
Ορκωτοί ελεγκτές	7.550,00	8.450,00
Δικηγόροι	21.985,74	3.012,02
Συμβολαιογράφοι	150,00	50,00
Τεχνικές Υπηρεσίες	6.930,00	--
Ελεγκτές Νομαρχίας	311,20	--
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	5.100,00	3.600,00
Φόροι-Τέλη	18.306,80	19.483,39
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	205.911,81	200.191,30
Ασφάλιστρα	76.557,24	77.452,37
Έντυπα & Γραφική ύλη	--	28,08
Επισκευές-συντηρήσεις κτιρίων	--	5.278,00
Συντήρηση Εξοπλισμού	450,00	--
Συνδρομές-Εισφορές	368,83	360,16
Διάφορα έξοδα	781,46	--
Σύνολο εξόδων	1.415.730,37	1.379.608,78

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.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2016 και 2015 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	989.974,85	=2,50%	578.702,10	= 1,43 %
Σύνολο ενεργητικού	39.523.118,63		40.423.560,18	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	38.533.143,78	=97,50%	39.844.858,08	= 98,57%
Σύνολο ενεργητικού	39.523.118,63		40.423.560,18	

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

Ίδια κεφάλαια	21.562.023,45		(1.905.746,30)	
Σύνολο υποχρεώσεων	17.961.095,18	=120,05%	42.329.306,48	=(4,50)%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	17.961.095,18	=45,44%	42.329.306,48	= 104,71%
Σύνολο παθητικού	39.523.118,63		40.423.560,18	
Ίδια κεφάλαια	21.562.023,45	=54,56%	(1.905.746,30)	=(4,71)%
Σύνολο παθητικού	39.523.118,63		40.423.560,18	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2012, απέκτησε το δικαίωμα χρήσης του κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 & Τζαβέλλα & Μυκόνου στον Δήμο Χαλανδρίου του Νομού Αττικής συνολικής επιφάνειας 17.340,88 τμ. και 697 θέσεων στάθμευσης, επί οικοπέδου κυριότητας της Ρωσικής Ομοσπονδίας. Για το δικαίωμα αυτό λήξεως 30 Νοεμβρίου 2051, καταβάλλει προς τη Ρωσική Ομοσπονδία ετήσιο μίσθωμα. Η Εταιρία κατέταξε το ανωτέρω δικαίωμα χρήσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Μέρος του δικαιώματος αυτού είχε αγοραστεί με σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως. Στην χρήση 2016 η εταιρία με συμβολαιογραφική πράξη λύσης χρηματοδοτικής μισθώσεως προεξόφλησε την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων του ακινήτου, αξίας € 20.997.462,46, και απέκτησε την κυριότητα του.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο 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 20).

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.

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.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, όπως αυτή μεταβάλλεται από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων, και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, λόγω συσσωρευμένων ζημιών, δεν θα προτείνει την 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 2017 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 2017 η εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 16.500.000,00€ για την κάλυψη των δανειακών της υποχρεώσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 5^{ης} εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2016 που αποτελείται από τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 29 Ιουνίου 2017.

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2017
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάς
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071