



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

ΧΡΗΣΕΩΣ 2016

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

**ΑΘΗΝΑΙ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2017**

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

**“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για τα πεπραγμένα της δεύτερης 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 δεύτερη (2^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 δεύτερη (2) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας

Η Εταιρία απέκτησε με τα υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 και 17853/30-5-2016 συμβόλαια αγοράς στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου κτηριακό συγκρότημα τριάντα τεσσάρων (34) ημιτελών κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης συνολικής αξίας Ευρώ 8.521.543,88.

Οι ζημίες στην χρήση 2016 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 242.626,36 έναντι ζημιών Ευρώ 4.102,62 στην χρήση 2015.

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

Βασικά Μεγέθη (ποσά σε ευρώ)	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	8.521.543,88	--
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>1.401.833,85</u>	<u>24.821,10</u>
Σύνολο Ενεργητικού	<u><u>9.923.377,73</u></u>	<u><u>24.821,10</u></u>
Καθαρή θέση	(222.728,98)	19.897,38
Υποχρεώσεις	<u>10.146.106,71</u>	<u>4.923,72</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	<u><u>9.923.377,73</u></u>	<u><u>24.821,10</u></u>

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

	01.01- 31.12.2016	10.11- 31.12.2015
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	606,73	--
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(7.992,72)	(3.570,00)
Παροχές τρίτων	(6.719,71)	(45,00)
Φόροι -τέλη	(14.405,60)	(1,62)
Έξοδα φύλαξης ακινήτου	(44.190,64)	
Διάφορα έξοδα	(720,94)	(486,00)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(169.203,48)	--
Ζημίες πριν τον φόρο εισοδήματος	(242.626,36)	(4.102,62)
Φόρος εισοδήματος	--	--
Καθαρές ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος	(242.626,36)	(4.102,62)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την δεύτερη (2^η) εταιρική χρήση 2016 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2016		31.12.2015	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	1.401.833,85	= 14,13%	24.821,10	= 100,00%
Σύνολο ενεργητικού	9.923.377,73		24.821,10	
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	8.521.543,88	= 85,87%	--	
Σύνολο ενεργητικού	9.923.377,73		--	

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(222.728,98)	= -2,20%	19.897,00	= 404,11%
Σύνολο υποχρεώσεων	10.146.106,71		4.923,72	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	10.146.106,71	= 102,24%	4.923,72	= 19,84%
Σύνολο παθητικού	9.923.377,73		24.821,10	

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(222.728,00)	= -2,24%	19.897,38	= 80,16%
Σύνολο παθητικού	9.923.377,73		24.821,10	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(222.728,00)	= -0,03%	--	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	852.154.388,00		--	

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

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	1.401.833,85	= 13,82%	24.821,10	= 504,11%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.146.106,71		4.923,72	

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

Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
N. Ερυθραία Ο. Τ 270	1.470.622,62	359.464,70	1.830.127,32
N. Ερυθραία Ο. Τ 271	4.782.050,35	1.909.366,21	6.691.416,56
Καθαρές ζημιές μετά τον φόρο εισοδήματος	<u>6.252.672,97</u>	<u>2.268.830,91</u>	<u>8.521.543,88</u>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

1) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου Ο.Τ. 270 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 7.396,02 τ.μ.
- ✓ Κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου αποτελούμενο από επτά κατοικίες και έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδόν 1.622,00 τ.μ. στο στάδιο των επιχειρημάτων με έτος κατασκευής 2005.

2) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17853/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Σκοπέλου-Νάξου-Μακρονήσου Ο.Τ. 271 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 10.866,87 τ.μ.
- ✓ Συγκρότημα είκοσι επτά κατοικιών επί του ανωτέρω οικοπέδου συνολικού εμβαδόν 6.158,50 τ.μ. στο στάδιο των επιχειρημάτων με έτος κατασκευής 2006.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω ακινήτων εκτιμήθηκε κατά την 31.12.2016 από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται σε Ευρώ 8.400.000,00.

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 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 με την διαχείριση των ακινήτων που απέκτησε.

Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας κατά την 31.12.2016, είναι αρνητικά και συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Ν. 2190/1920. Η Διοίκηση της Εταιρίας θα προτείνει προς την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η λειτουργική της δραστηριότητα.

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 2016.

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 δεύτερης (2^{ης}) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 9η 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 τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 14η Ιουνίου 2017.

Αθήνα, 14η 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