



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΑΤΤΙΚΗΣ Π ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την πέμπτη (5<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

ΑΘΗΝΑΙ  
ΙΟΥΝΙΟΣ 2017

Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 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>) διαχειριστική 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>) διαχειριστική της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 5.621.486,36 ευρώ έναντι ζημιών 13.191.255,65 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 33.256.965,19 ευρώ έναντι 40.279.276,80 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 1.023 εκ. έναντι ευρώ 1.006 εκ. στην προηγούμενη χρήση.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2016</u>	<u>1.1.-31.12.2015</u>
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	716.260,70	1.014.408,13
Ζημιές απομειώσεως ενσώματων και άυλων στοιχείων	7.687.935,94	13.068.661,92
Ορκωτοί ελεγκτές	7.550,00	8.450,00
Δικηγόροι	515,41	--
Συμβολαιογράφοι	100,00	50,00
Μηχανικοί	7.300,00	--
Αμοιβή έκδοσης αδείας θέσεων στάθμευσης	--	30.000,00
Ελεγκτές Νομαρχίας	1.178,04	--
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	48.600,00	--
ΕΝ.ΦΙ.Α.	266.599,20	176.576,25
Φ.Π.Α.	16.038,05	16.878,23
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.177,20	1.177,19
Έξοδα ακινήτου	22.878,09	730,00
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.574,58

Κοινόχρηστες δαπάνες	145.769,76	162.506,46
Τεκμαρτό μίσθωμα	--	5.535,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	283,68	283,68
Ασφάλιστρα	35.538,64	29.883,01
Έντυπα και γραφική ύλη	55,91	34,00
Συντήρηση Εξοπλισμού	4.275,00	--
Συνδρομές-Εισφορές	368,83	360,16
Λοιποί φόροι	209,77	83,49
Διάφορα έξοδα	591,02	1.336,42
<b>Σύνολο</b>	<b>8.964.225,24</b>	<b>14.539.753,52</b>

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

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2016		31.12.2015	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	323.823,23	= 0,97%	3.093.463,41	= 7,68%
Σύνολο ενεργητικού	33.256.965,19		40.279.276,80	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	32.933.141,96	= 99,03 %	37.185.813,39	= 92,32%
Σύνολο ενεργητικού	33.256.965,19		40.279.276,80	

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

Ίδια κεφάλαια	(5.529.226,58)	= (14,26)%	(13.007.630,22)	= (24,41)%
Σύνολο υποχρεώσεων	38.786.191,77		53.286.907,02	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτότητα της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	38.786.191,77	= 116,63 %	53.286.907,02	= 132,29%
Σύνολο παθητικού	33.256.965,19		40.279.276,80	
Ίδια κεφάλαια	(5.529.226,58)	= (16,63)%	(13.007.630,22)	= (32,29)%
Σύνολο παθητικού	33.256.965,19		40.279.276,80	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(5.529.226,58)	= (16,79)%	(13.007.630,22)	= (34,98) %
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	32.933.141,96		37.185.813,39	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	323.823,23	=0,84 %	3.093.463,41	= 77,20%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	38.760.791,77		4.006.897,58	

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.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

#### Ακίνητα

Η Εταιρία, διαθέτει κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση Φαληρικό Δέλτα του Δήμου Παλαιού Φαλήρου Αττικής επί των οδών Μωραϊτίνη, Εθνάρχη Μακαρίου και ανωνύμου, συνολικής έκτασης 16.848,00 τμ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 14.573 τμ. και 738 θέσεις στάθμευσης, και υπομισθώνεται στις Εταιρίες Village Roadshow Ελλάς Α.Ε., Jumbo Α.Ε. και στην Βρεττάκος ΒΡ. – Κεχαγιόγλου Δ. & ΣΙΑ Ο.Ε..

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούσαν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την Alpha Leasing Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ μέχρι την τρέχουσα χρήση όπου η εταιρεία εξαγόρασε τα ακίνητα προ του συμβατικού χρόνου λήξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και απέκτησε την κυριότητα τους.

- Οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου του κτηρίου 4 του κτιριακού συγκροτήματος Π, που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 910,00 τ.μ. το οποίο μισθώνεται στις Εταιρίες Arrow Shipping Hellas S.A. και D.V.B. Bank S.E..

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 προσδιορίστηκε σε € 22.000.000,00 (χρήση 2015 € 30.000.000,00).

Από την σύγκριση της εύλογης αξίας με την αντίστοιχη λογιστική αξία της 31.12.2016 (€ 29.687.935,94) προέκυψε ζημιά απομείωσης ποσού ευρώ 7.687.935,94.

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2016 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση τους, αξίας € 1.023.629,18 έναντι € 1.006.771,19 στην προηγούμενη χρήση.

#### 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 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 22).

### 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.

**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**

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 5<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Επειδή συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920 και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας είναι αρνητικά για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων της εταιρείας καθίσταται απαραίτητη η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, για την οποία καλείστε να αποφασίσετε σχετικά.

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