



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

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

για την έκτη (6<sup>η</sup>) 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 Εταιρείας**

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

για τα πεπραγμένα της έκτης (6<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

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 έκτη (6<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 απετέλεσε την έκτη (6<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 και με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 22 Νοεμβρίου 2017, αποφασίστηκε η με ισολογισμό μετασχηματισμού 30.06.2017 συγχώνευση με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών του ομίλου της ALPHA BANK, ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε, ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Η ημερομηνία απορρόφησης των εταιρειών ήταν η 20/12/2017, ήτοι η ημερομηνία ολοκλήρωσης της απορρόφησης από την «ΑΕΠ Ι ΑΕ» με την υπ'αρ. 1102333/20-12-2017 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ).

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 1.997.568,34 ευρώ έναντι ζημιών 993.020,19 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ένεκα των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που προέκυψαν από την διεύρυνση της εταιρείας , ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 93.203.745,70 ευρώ έναντι 35.195.830,84 ευρώ στην προηγούμενη χρήση λόγω της απορρόφησης με συγχώνευση του ενεργητικού των εταιρειών ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ ,ΑΕΠ Χαλανδρίου και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε,

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 919.643,52 έναντι 635.045,68 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Ορκωτοί ελεγκτές	12.250,00	7.550,00
Μηχανικοί	10.010,00	--
Δικηγόροι	936,00	--
Συμβολαιογράφοι	17.284,00	150,00
Μεσιτείες	--	63.600,00
Ελεγκτές Νομαρχίας	1.570,72	--
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	15.720,00	60.600,00
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	111.475,12	79.848,35
Φ.Π.Α.	20.421,89	32.282,82
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00

Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	1.615,00
Δημοτικοί Φόροι-Τέλη	796.333,60	--
Κοινόχρηστες δαπάνες	110.469,73	294.483,80
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	246,72	246,72
Ασφάλιστρα	19.082,78	17.188,47
Συντήρηση Εξοπλισμού	--	600,00
Συντήρηση Κτιρίων	11.540,00	--
Έντυπα & Γραφική ύλη	39,79	47,37
Συνδρομές-Εισφορές	508,00	368,83
Νομικά έξοδα	3.909,47	--
Διάφορα έξοδα	1.014,82	539,21
<b>Σύνολο</b>	<b>1.133.812,64</b>	<b>560.120,57</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2017		31.12.2016	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.877.611,47	=8,45%	19.019.967,15	= 54,04%
Σύνολο ενεργητικού	93.203.745,70		35.195.830,84	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	85.326.134,23	=91,55%	16.175.863,69	=45,96%
Σύνολο ενεργητικού	93.203.745,70		35.195.830,84	

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

Ίδια κεφάλαια	91.522.749,47	=5.444,55%	14.036.191,62	=66,33%
Σύνολο υποχρεώσεων	1.680.996,23		21.159.639,22	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	1.680.996,23	=1,80%	21.159.639,22	= 60,12
Σύνολο παθητικού	93.203.745,70		35.195.830,84	
Ίδια κεφάλαια	91.522.749,47	=98,20%	14.036.191,62	= 39,88%
Σύνολο παθητικού	93.203.745,70		35.195.830,84	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	91.522.749,47	=107,26%	14.036.191,62	= 86,77%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	85.326.134,23		16.175.863,69	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.877.611,47	=599,68%	19.019.967,15	= 815,31%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.313.638,63		2.332.838,61	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

**Κατεχόμενα χρεόγραφα**

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχή στην θυγατρική εταιρία του Ομίλου Alpha Bank, Alpha Αστικά Ακίνητα και προήλθε από την απορρόφηση της εταιρείας Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.  
Η αποτίμηση της Alpha Αστικά Ακίνητα, έγινε στην χρηματιστηριακή της αξία.

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στην κλειόμενη χρήση έχει ως κατωτέρω:

**31.12.2017**

Συμμετοχές σε εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Alpha Αστικά Ακίνητα	1,70%	1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00
Σύνολο		1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00

**Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

**Ακίνητα**

Οι επενδύσεις της εταιρείας σε ακίνητα περιλαμβάνουν :

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 95-97 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 10.904,88 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 4.140,00 τμ. και 823 θέσεων στάθμευσης.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες(μελλοντικό δικαίωμα υψούν) συνολικής έκτασης 13.990,00 τμ.

Στη χρήση 2017 αναγνωρίσθηκε ζημία απομείωσης ποσού € 2.456.347,59 ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να μην υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία κατά την 31.12.2017, όπως αυτή προσδιορίσθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές. Το ποσό της απομείωσης καταχωρείται σε διακριτή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε € 12.048.000,00 (31.12.2016 € 15.000.000,00) και υπολογίστηκε ως η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Στην τρέχουσα χρήση η εταιρεία προεξόφλησε την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου και απέκτησε την κυριότητα του.

Η Εταιρία υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 905.164,74 (χρήση 2016 € 635.045,68).

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 24 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 9.440,00 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 3.182,00 τμ. και 204 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε..

Η εύλογη αξία του ακινήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίστηκε σε € 7.168.000,00 (χρήση 2016 € 10.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποροφώσα εταιρία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 507.167,04 (χρήση 2016 € 470.350,80).

- Οικόπεδο επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλάνδρι Αττικής συνολικής έκτασης 17.372,00 τμ. και κτίρια εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 17.915,00 τμ. και 597 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε.

Η ανωτέρω επένδυση αφορά το δικαίωμα χρήσης του κτιριακού συγκροτήματος επί οικοπέδου. Για το δικαίωμα αυτό, λήξεως 30 Νοεμβρίου 2051, η εταιρεία θα καταβάλλει προς τον ιδιοκτήτη ετήσιο μίσθωμα.

Στην χρήση 2016 το ετήσιο μίσθωμα ανήλθε για την αποροφώσα εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου σε € 210.344,15 (χρήση 2015 € 205.665,09).

Το ως άνω μίσθωμα υπόκειται ετησίως στις προσαυξήσεις όπως προβλέπονται στο συμφωνητικό.

Η εύλογη αξία του ακινήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίστηκε σε € 37.700.000,00 (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015: € 39.000.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποροφώσα εταιρία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, € 3.750.000,00 (χρήση 2016 € 3.396.000,00).

- Οικόπεδο επί της οδού Μιχαλακοπούλου 48 στην Αθήνα Αττικής συνολικής έκτασης 1.882,50 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 6.411,00 τμ. και 206 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Η εύλογη αξία του ακινήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίστηκε σε € 15.860.000,00 (χρήση 2016 € 18.400.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Για την εταιρία για την χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του ακινήτου, € 14.478,78

Για την αποροφώσα εταιρία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε, για την χρήση 2017, προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του ακινήτου, € 994.424,10 (χρήση 2016 € 1.009.112,88).

**Προβλέψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων**

Εντός της χρήσεως απορροφήθηκε από την εταιρεία ΑΕΠ Αμαρουσίων ΙΙ Α.Ε. πρόβλεψη αποζημίωσης του Δήμου Αμαρουσίου ποσού 130.794,92€ για οφειλές παρελθουσών ετών που βεβαιώθηκαν εντός του 2017.

**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, 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 23).

**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 συσσωρευμένων ζημιών, 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 εταιρεία αποπλήρωσε τις δανειακές της υποχρεώσεις ποσού € 451.234,40.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 13<sup>η</sup> Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Καλαμάκης Ευάγγελος