



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΧΑΝΙΩΝ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ”**

για την έβδομη (7^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017

ΑΘΗΝΑΙ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018

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

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017

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 έβδομη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2017. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα υιοθετημένα από την Ευρωπαϊκή Ένωση Δ.Π.Χ.Π..

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η Εταιρία εντός της χρήσεως 2015, απέκτησε με σύμβαση απόσχισης και εισφορά του κλάδου δραστηριότητας της εμπορίας ακινήτων της προηγούμενης ιδιοκτήτριας εταιρίας «Grecian Sun and Sea Developments A.E.» έκταση στο Νομό Χανίων Κρήτης. Η απορρόφηση του κλάδου εμπορίας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/93 και την ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών. Η διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου εμπορίας ακινήτων έγινε από ανεξάρτητους ορκωτούς ελεγκτές.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2017 προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε ευρώ 14.000.000,00. Επί των ανωτέρω οικοπέδων έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τραπεζής Alpha Bank ύψους ποσού ευρώ 38.000.000,00, η οποία θα αρθεί εφόσον δεν υφίσταται πλέον δανειακή υποχρέωση.

Τα αποτελέσματα του 2017 της Εταιρίας προέκυψαν αρνητικά καθώς η αγορά ακινήτων λόγω της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης οδηγεί σε μείωση των αγοροπωλησιών και εν γένει της εκμετάλλευσης ακινήτων όπως τα γήπεδα που διαθέτει η Εταιρία.

Πιο αναλυτικά, οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 1.103.186,47 ευρώ έναντι 1.603.992,97 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 14.459.682,38 ευρώ έναντι 24.120.762,09 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, λόγω της αποπληρωμής του ομολογιακού κεφαλαίου της εταιρίας όπως αναφέρεται στην σημείωση 15.

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2017</u>	<u>1.1.-31.12.2016</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	7.200,00	4.300,00
Αμοιβές Συμβολαιογράφων	150,00	100,00
Αμοιβές Ελεγκτών Νομαρχίας	1.178,04	392,68
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	32.433,88	5.600,00
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	77.594,46	77.594,46
Φ.Π.Α.	9.581,25	6.810,16
Φόρος Τόκων Ομολογιακού Δανείου	--	25.257,84
Λοιποί φόροι-Τέλη	669,06	918,04
Επισκευές-Συντηρήσεις ακινήτου	--	1.800,00
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	180,00	105,00
Ασφάλιστρα	728,84	324,46
Έντυπα και γραφική ύλη	--	50,00
Συνδρομές-Εισφορές	508,00	420,00
Διάφορα έξοδα	455,34	92,55
Σύνολο	<u>131.678,87</u>	<u>124.765,19</u>

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	458.308,14	=3,17%	10.118.925,08	= 41,95%
Σύνολο ενεργητικού	14.459.682,38		24.120.762,09	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.001.374,24	=96,83%	14.001.837,01	= 58,05%
Σύνολο ενεργητικού	14.459.682,38		24.120.762,09	

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

Ίδια κεφάλαια	14.422.655,94	=38,952,32%	38.472,41	=0,16%
Σύνολο υποχρεώσεων	37.026,44		24.082.289,68	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρρηση της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	37.026,44	=0,26%	24.082.289,68	= 99,84%
Σύνολο παθητικού	14.459.682,38		24.120.762,09	
Ίδια κεφάλαια	14.422.655,94	=99,74%	38.472,41	= 0,16%
Σύνολο παθητικού	14.459.682,38		24.120.762,09	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	14.422.655,94	=103,00%	38.472,41	= 0,27%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.001.374,24		14.001.837,01	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	458.308,14	=1.237,79%	$\frac{10.118.925,08}{24.082.289,68} = 42,02\%$
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	37.026,44		

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

Ομολογιακό δάνειο

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 26^{ης} Νοεμβρίου 2014 της Εταιρίας, στα πλαίσια της απορρόφησης του κλάδου εμπορίας ακινήτων της εταιρίας «Grecian Sun and Sea Developments A.E.» και την εισφορά όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, την 31^η Μαρτίου 2015 με πρόσθετο σύμφωνο ρυθμίσεως οφειλής, μεταβιβάσθηκε το ομολογιακό δάνειο της ομολογιούχου δανειστρίας τραπεζής Alpha Bank με αριθμό λογιστικής μερίδας 989001810704600. Εντός της χρήσης η εταιρεία αποπλήρωσε ολοσχερώς το υπολειπόμενο κεφάλαιο ποσού 24.078.128,24.

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 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 19).

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. 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 μερισματος.

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.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της έβδομης (7^{ης}) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2018

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 2017 που αποτελείται από τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 29η Ιουνίου 2018.

Αθήνα, 29η Ιουνίου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125