



ALPHA LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
“ΑΛΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ”
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2006
(Από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2006)

Κύριοι μέτοχοι,

Κατά το 2006 οι εργασίες της Εταιρίας συνέχισαν την ανοδική τους πορεία με ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς, ενισχυμένες από την εφαρμογή ανταγωνιστικότερης τιμολογιακής πολιτικής και εντονότερης εταιρικής προβολής και διαφημίσεως. Οι καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αυξήθηκαν κατά 27,8% και ανήλθαν στο τέλος του έτους σε Ευρώ 971,5 εκατ. έναντι Ευρώ 760,1 εκατ. πέρυσι. Τα έσοδα τόκων ανήλθαν σε Ευρώ 52,4 εκατ., έναντι Ευρώ 40,0 εκατ. το 2005, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 31,1%, και τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 7,3 εκατ.

Η δυναμική ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρίας οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αποτελεσματική προώθηση των πωλήσεων μέσω του Δικτύου Καταστημάτων της Alpha Bank, την ανάπτυξη νέων προϊόντων και την καινοτομία (π.χ. κοινοπρακτικό leasing), την παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και τη γενικότερη εμπιστοσύνη στο όνομα και τα προϊόντα της Εταιρίας και του Ομίλου (μακρόχρονη παρουσία στην αγορά, ηγετική θέση, ισχυρό εμπορικό σήμα, διαφάνεια στους όρους συμβάσεων κλπ.).

Παρακάτω παρατίθενται οι διαφοροποιήσεις των κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2006 (1.1.-31.12. 2006) σε σχέση με τα αντίστοιχα του 2005:

➤ **Λογαριασμοί Ενεργητικού**

Το σύνολο του Ενεργητικού της Εταιρίας την 31.12.2006 ανήλθε στο ποσό των ευρώ 1.027.682.362,12 (774.907.673,59)* παρουσίασε δηλαδή αύξηση ευρώ 252.774.688,53 ή 32,6%. Στην αύξηση του Ενεργητικού, συνέβαλε κυρίως η αύξηση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(α) Πάγιο ενεργητικό

Η αξία κτήσεως των παγίων παρουσίασε μείωση κατά ευρώ 84.565,08 ή 1,1% (31.12.2006: ευρώ 8.055.411,17, 31.12.2005: ευρώ 8.150.211,92).

Η αναπόσβεστη αξία του παγίου ενεργητικού ανήλθε την 31.12.2006 σε ευρώ 6.271.722,77 (6.479.041,94) και παρουσίασε μείωση σε σχέση με την 31.12.2005 κατά ευρώ 207.319,17 ή 3,2%. Ακολουθώς παρατίθεται ανάλυση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρίας:

1. Πολυόροφη οικοδομή επί της οδού Φιλελλήνων αρ.6, αποτελούμενη από Β' υπόγειο μ.τ. 281,16, Α' υπόγειο μ.τ. 221,76, ισόγειο μ.τ. 281,16, μεσόροφο μ.τ. 132,50, Α' όροφο, Β' όροφο, Γ' όροφο, Δ' όροφο και Ε' όροφο μ.τ. 221,76 έκαστος, εσοχή μ.τ. 188, 76 και δώμα μ. Τ. 40,89, κτισμένη επί οικοπέδου συνολικής επιφανείας μ.τ. 309, 00, την οποία απέκτησε με αγορά δυνάμει του υπ' αριθμ.14805/28.01.99 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Σαζώνη – Βλασσάκη. Αξία κτήσεως ευρώ 3.943.092,13. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 6.163.908,33

* Τα κονδύλια σε παρένθεση αναφέρονται στη χρήση 2005

2. Οικοδομή επιφανείας μ.τ. 599,65, επί της οδού Αριστοτέλους αρ.5 στην κοινότητα Διονύσου Αττικής, αποτελούμενη από α' και β' υπόγεια, ισόγειο και Α' όροφο, κτισμένη επί τμήματος οικοπέδου επιφανείας μ.τ. 804,49, επιφανείας του όλου οικοπέδου μ.τ. 1610,73, την οποία απέκτησε από πλειστηριασμό, δυνάμει της υπ' αριθμ. 20910/02.03.99 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου και της υπ' αριθμ. 21830/05.07.99 επαναληπτικής πράξεως της ως άνω κατακυρωτικής εκθέσεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρας Σγούρα. Αξία κτήσεως ευρώ 328.232,20. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 475.000,00
3. Ποσοστό τριάντα τριών εκατοστών (33%) αδιαίρετως και διαιρετώς το δικαίωμα οικοδομήσεως σε τμήμα οικοπέδου μ.τ. 1000, από οικοπέδο συνολικής εκτάσεως μ.τ. 2945, κείμενο στη συνοικία «Ζάχο Μαχαλά» στο Δήμο Χαλάστρας Νομού Θεσσαλονίκης, το οποίο απέκτησε από πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ. 76727/01.09.99 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιωάννας Μπιλίσση – Χρυσάλα. Αξία κτήσεως ευρώ 15.084,04. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 36.117,73
4. Ποσοστό 50% εξ αδιαίρετου ημιτελούς πολυκατοικίας αποτελούμενης από πυλωτή, Α' όροφο μ.τ.101,66 , Β' όροφο μ.τ.101,66, Γ' όροφο μ.τ.101,66, Δ' όροφο μ.τ.89,42 και δώμα, κτισμένη επί οικοπέδου συνολικής εκτάσεως μ.τ. 173,96 που βρίσκεται στον αστικό προσφυγικό συνοικισμό "Καραβά Γ' Πειραιά" του Δήμου Νικαίας και επί της οδού Παπαρρηγοπούλου αρ.38, την οποία απέκτησε από πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ. 16009/25.11.98 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρέλλου Στυλιανής. Αξία κτήσεως ευρώ 34.095,38. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 74.000,05
5. Αγρός με αριθμό 514 που βρίσκεται στη θέση Ιτόλη της κτηματικής περιφέρειας Σοφάδων του Δήμου Σοφάδων Νομού Καρδίτσας ολικής εκτάσεως μ.τ. 73.125 τον οποίο απέκτησε με πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ.858/25.9.02 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της Συμβολαιογράφου Σοφάδων Αικατερίνης Τριαντούλη. Επίσης μ.τ. 5.000 διαιρετά, ενός αγρού με αριθμό τεμαχίου 50 και συνολικής εκτάσεως μ.τ. 66.500, στην κτηματική περιφέρεια Μαυραχάδων του Δήμου Σοφάδων Νομού Καρδίτσας τον οποίο απέκτησε με πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ.858/25.9.02 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της Συμβολαιογράφου Σοφάδων Αικατερίνης Τριαντούλη. Αξία κτήσεως ευρώ 68.402,00. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 71.000,00
6. Τα 1528/8106 εξ αδιαίρετου ιδανικά μερίδια ενός αγροτεμαχίου (ήδη οικοπέδου) εμβαδού μ.τ.2.651,90 που αντιστοιχεί σε εμβαδό μ.τ. 500, ή όσης εκτάσεως και αν είναι, κείμενου στο Δημοτικό Διαμέρισμα Λουτρού Βάλτου του Δήμου Αμφιλοχίας μετά των εντός αυτού κτισμάτων, τα οποία απέκτησε από πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ.2018/01.07.2003 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου του συμβολαιογράφου Βάλτου Χρήστου Παπαμήτσου. Αξία κτήσεως ευρώ 45.000,00. Αναπροσαρμοσμένη αξία βάσει Ν.3229/2004 ευρώ 47.000,00
7. Αγρός με αριθμό τεμαχίου 51 και συνολικής εκτάσεως μ.τ. 17.500, στην κτηματική περιφέρεια Μαυραχάδων του Δήμου Σοφάδων Νομού Καρδίτσας τον οποίο απέκτησε με πλειστηριασμό δυνάμει της υπ' αριθμ.1.258/19.5.04 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της Συμβολαιογράφου Σοφάδων Αικατερίνης Τριαντούλη. Αξία κτήσεως ευρώ 14.900,00.

(β) Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το κονδύλι με 31.12.2006 ανήλθε σε ευρώ 304.913,55 (304.913,55), παρέμεινε δηλαδή αμετάβλητο.

(γ) Κυκλοφορούν ενεργητικό

Το κυκλοφορούν ενεργητικό με 31.12.2006 ανήλθε σε ευρώ 1.021.105.725,80 (768.123.718,10), παρουσίασε δηλαδή αύξηση κατά ευρώ 252.982.007,70 ή 32,9%.

Η ανωτέρω αύξηση προήλθε:

α) Από την κατά ευρώ 211.333.780,84 αύξηση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι οποίες την 31.12.2006 ανήλθαν σε ευρώ 971.457.330,63 (760.123.549,79).

β) Από την κατά ευρώ 422.750,29 μείωση της αναβαλλόμενης φορολογίας, η οποία την 31.12.2006 ανήλθε σε ευρώ 692.826,10 (1.115.576,39).

γ) Από την κατά ευρώ 41.599.196,99 αύξηση των διαθεσίμων, που ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 47.813.850,80 (6.214.653,81).

δ) Από την κατά ευρώ 471.780,16 αύξηση του λοιπού κυκλοφορούν ενεργητικού, το οποίο ανήλθε κατά την 31.12.2006 σε ευρώ 1.141.718,27 (669.938,11).

➤ **Λογαριασμοί Παθητικού**

Πηγές αντλήσεως των κεφαλαίων για την αύξηση των στοιχείων του Ενεργητικού κατά ευρώ 252.774.688,53 απέτελεσαν συμψηφιστικά:

α) Η μείωση των ιδίων κεφαλαίων κατά ευρώ 1.434.968,38

β) Η αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά ευρώ 351.830.880,18

γ) Η μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά ευρώ 97.621.223,27

(α) Ίδια Κεφάλαια

Τα ίδια κεφάλαια ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 275.752.661,87 (277.187.630,25), μειώθηκαν δηλαδή σε σχέση με την 31.12.2005 κατά ευρώ 1.434.968,38 ή 0,5%. Η μείωση προήλθε συμψηφιστικά:

α) Από τη μείωση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά ευρώ 2.034.968,38

β) Από την αύξηση του τακτικού αποθεματικού κατά ευρώ 600.000,00

(β) Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 726.120.442,83 (374.289.562,65) αυξήθηκαν δηλαδή σε σχέση με την 31.12.2005 κατά ευρώ 351.830.880,18 ή 94,0%. Η αύξηση προήλθε συμψηφιστικά:

α) Από την αύξηση των ομολογιακών δανείων κατά ευρώ 350.812.798,59

β) Από την αύξηση της πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία κατά ευρώ 18.081,59

γ) Από την αύξηση των λοιπών προβλέψεων κατά ευρώ 1.000.000,00.

(γ) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 25.809.257,42 (123.430.480,69) και μειώθηκαν σε σχέση με την 31.12.2005 κατά ευρώ 97.621.223,27 ή 79,1% Η μείωση προήλθε συμψηφιστικά :

α) Από την μείωση κατά ευρώ 5.684.868,99 του λογαριασμού προμηθευτές.

β) Από την μείωση κατά ευρώ 86.932.679,36 των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προς Τράπεζες.

γ) Από την μείωση κατά ευρώ 318.234,35 των υποχρεώσεων από φόρο εισοδήματος.

δ) Από την μείωση κατά ευρώ 28.727,76 των μερισμάτων πληρωτέων.

ε) Από την μείωση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά ευρώ 4.656.712,81.

➤ **Αποτελέσματα Χρήσεως**

(α) Έσοδα

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρίας ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 54.952.657,72 (42.065.494,51) σημειώνοντας αύξηση ευρώ 12.887.163,21 ή 30,6% και αναλύονται ως εξής:

	<u>Ποσά σε ευρώ</u>
Εσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	48.186.756,73
Αύξηση	10.634.906,50
Λοιπά έσοδα τόκων	4.192.932,90
Αύξηση	1.792.151,93
Εσοδα προμηθειών	2.211.985,91
Αύξηση	388.815,51
Συναλλαγματικά κέρδη	4.148,91
Μείωση	56.347,25
Λοιπά έσοδα	356.833,27
Αύξηση	127.636,52

(β) Έξοδα

Τα συνολικά έξοδα της χρήσεως ανήλθαν την 31.12.2006 σε ευρώ 43.140.386,11 (24.704.349,55) και αυξήθηκαν κατά ευρώ 18.436.036,56 ή 74,6% και αναλύονται ως εξής:

	<u>Ποσά σε ευρώ</u>
Έξοδα τόκων	22.809.513,93
Αύξηση	11.304.020,69
Έξοδα προμηθειών	5.763.330,30
Αύξηση	2.067.754,15
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	135.740,09
Μείωση	38.386,70
Ζημιές απομειώσεως απαιτήσεων	9.764.652,90
Αύξηση	4.500.047,62
Γενικά και διοικητικά έξοδα	4.667.148,89
Αύξηση	602.600,80

(γ) Έξοδα τόκων

Η αύξηση των χρεωστικών τόκων κατά ευρώ 11.304.020,69 προήλθε από τον αυξημένο δανεισμό.

(δ) Έξοδα προμηθειών

Η αύξηση της προμήθειας της τραπεζής κατά ευρώ 2.067.754,15 προήλθε από την αύξηση των συμβάσεων κυρίως ακινήτων που είχε ως αποτέλεσμα την υπερκάλυψη του στόχου παραγωγής από μεγαλύτερη μερίδα καταστημάτων του δικτύου της Alpha Bank και την καταβολή μεγαλύτερου ποσού προμήθειας.

(ε) Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων

Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων κινήθηκαν και στη χρήση 2006 στα ίδια επίπεδα με το 2005.

(στ) Προβλέψεις για εκτάκτους κινδύνους

Κατά τη χρήση 2006 σχηματίστηκε πρόβλεψη για κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων ύψους ευρώ 9.764.652,90 η οποία χαρακτηρίζεται επαρκής..

(ζ) Γενικά και διοικητικά έξοδα

Η αύξηση συνολικά των παραπάνω δαπανών ύψους ευρώ 602.600,80 οφείλεται κυρίως στην αύξηση των αμοιβών και εξόδων τρίτων και των εξόδων προβολής και διαφημίσεως.

* Τα κονδύλια σε παρένθεση αναφέρονται στη χρήση 2005

(η) Καθαρά κέρδη

Μετά την αφαίρεση των εξόδων ευρώ 43.140.386,11 (24.704.349,55) από το σύνολο των εσόδων εξ ευρώ 54.952.657,72 (42.065.494,51), τα καθαρά κέρδη χρήσεως προ φόρων ανήλθαν σε ευρώ 11.812.271,61 (17.361.144,96). Στο ποσό αυτό προστίθενται ευρώ 13.882.162,88 υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων. Έτσι το συνολικό διανεμόμενο ποσό ανέρχεται σε ευρώ 25.694.434,49, το οποίο μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος εξ ευρώ 4.538.539,99 ανέρχεται σε ευρώ 21.155.894,50 και θα προταθεί στη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, να διανεμηθεί ως εξής:

- Τακτικό αποθεματικό ευρώ 400.000,00
- Μέρισμα χρήσεως ευρώ 6.729.450,00
- Κέρδη εις νέον ευρώ 14.026.444,50

Προοπτικές

Κατά τα επόμενα έτη η ζήτηση για τα προϊόντα της Εταιρίας αναμένεται να παραμείνει ισχυρή. Το sale & leaseback θα εξακολουθεί να αποτελεί ένα ιδιαίτερα χρήσιμο εργαλείο για την άμεση απόκτηση ρευστότητας από τις επιχειρήσεις με παράλληλο φορολογικό πλεονέκτημα. Σύντομα μάλιστα αναμένεται να ψηφιστεί από τη Βουλή νομοσχέδιο και για το sale & leaseback των εκατό χιλιάδων περίπου ακινήτων ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου. Η θέση της Εταιρίας στην αγορά αναμένεται να ενδυναμωθεί περαιτέρω μέσω ανταγωνιστικότερης τιμολογιακής πολιτικής και εντονότερης εταιρικής προβολής και διαφημίσεως, ενώ στα σχέδια της Εταιρίας περιλαμβάνονται επίσης η σύναψη συνεργασιών με επιλεγμένους προμηθευτές (vendor leasing), δικαιοπαρόχους (franchisers) και μεσίτες αστικών συμβάσεων (ακίνητα), ο σχεδιασμός νέων προϊόντων και η αναχρηματοδότηση υφισταμένων συμβάσεων ακινήτων (refinancing).

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου θέλω να εκφράσω τις ευχαριστίες μας τόσο στους Μετόχους μας για την εμπιστοσύνη που δείχνουν στο έργο μας όσο και στη Διεύθυνση και στο Προσωπικό της Εταιρίας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των στόχων μας.

Αθήναι, 31 Ιανουαρίου 2007
Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Α. Κατσώρης

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Η ανωτέρω Εκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της χρήσεως 2006 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 2 Φεβρουαρίου 2007.

Αθήνα, 2 Φεβρουαρίου 2007
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Λουμιώτης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 11231
ΣΟΛ α.ε.ο.ε