



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

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

για την τέταρτη (4<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

ΑΘΗΝΑΙ  
ΜΑΪΟΣ 2016

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

## “ALPHA ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

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 4<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 αποτέλεσε την τέταρτη διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημίες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 268.292,72 ευρώ έναντι ζημιών 592.082,15 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 6.089.541,64 ευρώ έναντι 6.096.461,70 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των γενικών διοικητικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	30.187,04	25.190,39
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	8.200,00	6.600,00
Αμοιβές συμβολαιογράφων	100,00	214,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	5.100,00	29.100,00
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων	28.822,22	19.447,82
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	110,00
Έξοδα ακινήτου	480,00	--
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	283,68	437,76
Ασφάλιστρα	1.797,17	2.021,48
ΔΕΗ	9.877,23	--
Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	3.384,36	--
Φόροι-Τέλη	6.456,67	24.481,43
Έξοδα δημοσιεύσεων	--	1.174,11
Συνδρομές-Εισφορές	360,16	410,16
Λοιπά έξοδα	46,07	44,85
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>95.094,60</b>	<b>109.232,00</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2015 και 2014 έχουν ως εξής:  
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2015		31.12.2014	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.322,66	=0,22 %	40.045,78	= 0,66 %
Σύνολο ενεργητικού	6.089.541,64		6.096.461,70	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.076.218,98	=99,78%	6.056.415,92	= 99,34%
Σύνολο ενεργητικού	6.089.541,64		6.096.461,70	

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

Ίδια κεφάλαια	(211.949,40)		(293.546,68)	
Σύνολο υποχρεώσεων	6.301.491,04	= (3,36)%	6.390.008,38	= (4,59)%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	6.301.491,04		6.390.008,38	
Σύνολο παθητικού	6.089.541,64	=103,48%	6.096.461,70	= 104,82%
Ίδια κεφάλαια	(211.949,40)		(293.546,68)	
Σύνολο παθητικού	6.089.541,64	= (3,48)%	6.096.461,70	= (4,82)%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(211.949,40)		(293.546,68)	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.076.218,98	= (3,49)%	6.056.415,92	= (4,85)%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.322,66		40.045,78	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.301.491,04	=0,21 %	6.390.008,38	= 0,63 %

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

Σημειώνεται ότι τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας είναι μικρότερα του ενός δεκάτου (1/10) του μετοχικού κεφαλαίου και το Διοικητικό Συμβούλιο, στη συνεδρίασή του, θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου προκειμένου να μην συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920.

#### Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

**Ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν:

Εξ αδιαιρέτου συγκρότημα πέντε οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας κυρίων χώρων 841,84 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 585,79 τ.μ. εντός οικοπέδου που βρίσκεται στην οδό Αθανασίου Διάκου 13-15 στον Δήμο Φιλοθέης του Νομού Αττικής συνολικής επιφάνειας 2.126,00 τ.μ.

Στην χρήση 2012 η εταιρεία προέβη σε αγορά φιλής κυριότητας ποσοστού 8/60 (13,33%) αξίας **813.530,57€**, ποσόν που καταχωρήθηκε στο λογαριασμό «Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση» και μεταφέρθηκε στη χρήση 2014 στο λογαριασμό «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Στην χρήση 2013 η εταιρεία προέβη σε αγορές επί του ίδιου ακινήτου φιλής κυριότητας ποσοστού (13,33%), πλήρους κυριότητας ποσοστού (20%) και επικαρπίας ποσοστού (26,66%) συνολικής αξίας **2.357.844,09€**.

Στην χρήση 2014 η εταιρεία προέβη σε αγορές επί του ίδιου ακινήτου φιλής κυριότητας ποσοστού (13,33%), και πλήρους κυριότητας ποσοστού (40%) συνολικής αξίας **3.213.489,85€**.

Στην χρήση 2015 η εταιρεία απέκτησε την πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου καθώς προέβη σε αγορά της υπολειπόμενης επικαρπίας ποσοστού (13,33%), συνολικής αξίας **53.211,65€**.

Η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2015 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, αλλά ούτε και λειτουργικές δαπάνες, πλην των εξόδων αποσβέσεως € 29.750,42

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 προσδιορίστηκε σε € 6.000.000,00 (χρήση 2014 € 6.000.000,00).

**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 Πολιτικής 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 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 17)

**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.

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.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, όπως αυτή μεταβάλλεται από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων, και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

**Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος, και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, κατόπιν ειδικής εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με την απαιτούμενη, από τον κωδ. Ν. 2190/1920, απαρτία και πλειοψηφία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιολόγων αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

**Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016 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 4<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.

Αθήναι, 31η Μαΐου 2016

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 πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 6η Ιουνίου 2016.



Αθήναι, 6η Ιουνίου 2016

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