



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την τέταρτη (4^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015

ΑΘΗΝΑΙ
ΜΑΪΟΣ 2016

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015

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 4^η διαχειριστική χρήση της εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2015.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015 απετέλεσε την τέταρτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 2.897.381,90 ευρώ έναντι ζημιών 15.055.045,33 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 40.423.560,18 ευρώ, έναντι 44.426.766,79 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 3.145 εκ. έναντι ευρώ 3.150 εκ. στην προηγούμενη χρήση.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	1.061.703,46	1.576.677,17
Ζημιές απομειώσεως ενσώματων και άυλων στοιχείων	--	18.993.978,33
Έξοδα δικαιωμάτων χρήσεως ενσώματων παγίων	--	100,00
Φόροι-Τέλη	19.483,39	13.616,48
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	8.450,00	6.600,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	6.662,02	5.200,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	200.191,30	196.483,92
Ασφάλιστρα	77.452,37	73.585,86
Επισκευές-συντηρήσεις κτιρίων	5.278,00	--
Έξοδα δημοσιεύσεων	--	1.164,11
Συνδρομές-Εισφορές	360,16	410,16
Έντυπα & Γραφική ύλη	28,08	254,04
Διάφορα έξοδα	--	160,02
Σύνολο εξόδων	1.379.608,78	20.868.230,09

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

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	578.702,10	=1,43%	209.088,51	= 0,47 %
Σύνολο ενεργητικού	40.423.560,18		44.426.766,79	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	39.844.858,08	=98,57%	44.217,678,28	= 99,53%
Σύνολο ενεργητικού	40.423.560,18		44.426.766,79	

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

Ίδια κεφάλαια	(1.905.746,30)	=(4,50)%	(11.008.254,40)	=(19,86)%
Σύνολο υποχρεώσεων	42.329.306,48		55.435.021,19	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	42.329.306,48	=104,71 %	55.435.021,19	= 124,78%
Σύνολο παθητικού	40.423.560,18		44.426.766,79	
Ίδια κεφάλαια	(1.905.746,30)	=(4,71)%	(11.008.254,40)	=(24,78)%
Σύνολο παθητικού	40.423.560,18		44.426.766,79	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2012, απέκτησε το δικαίωμα χρήσης του κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 & Τζαβέλλα & Μυκόνου στον Δήμο Χαλανδρίου του Νομού Αττικής συνολικής επιφάνειας 17.340,88 τμ. και 697 θέσεων στάθμευσης, επί οικοπέδου κυριότητας της Ρωσικής Ομοσπονδίας. Για το δικαίωμα αυτό λήξεως 30 Νοεμβρίου 2051, καταβάλλει προς τη Ρωσική Ομοσπονδία ετήσιο μίσθωμα. Η Εταιρία κατέταξε το ανωτέρω δικαίωμα χρήσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Μέρος του δικαιώματος αυτού έχει αγοραστεί με σύμβαση leasing το ανεξόφλητο υπόλοιπο της οποίας την 31/12/2015 ανέρχεται σε € 22.826.615,40.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

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 20).

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (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 αξιολογίων, 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

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

Εντός της χρήσεως 2016 η εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 22.640.000 για την κάλυψη των ιδίων κεφαλαίων της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 Κ.Ν. 2190/1920.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 4^{ης} εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

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 2015 που αποτελείται από τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 6 Ιουνίου 2016.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016
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