



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

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

για την τρίτη εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014

ΑΘΗΝΑΙ  
ΜΑΪΟΣ 2015

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τρίτης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014

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 3<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014.

## Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 απετέλεσε την τρίτη διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 15.055.045,33 ευρώ έναντι ζημιών 2.355.288,71 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 44.426.766,79 ευρώ, έναντι 60.792.236,10 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2013 - 31.12.2013
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	1.576.677,17	1.604.410,95
Έξοδα δικαιωμάτων χρήσεως ενσώματων παγίων	100,00	110,00
Φόροι-Τέλη	13.616,48	5.078,06
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	6.600,00	6.600,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	5.200,00	5.210,10
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	196.483,92	220.177,11
Ασφάλιστρα	73.585,86	72.817,87
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.164,11	2.003,27
Συνδρομές-Εισφορές	410,16	420,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	254,04	--
Διάφορα έξοδα	160,02	220,02
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>1.874.251,76</b>	<b>1.917.047,38</b>

**Κατεχόμενα χρεόγραφα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2014 και 2013 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

(ποσά σε €)	31.12.2014		31.12.2013	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	209.088,51	=0,47%	221.156,34	= 0,36 %
Σύνολο ενεργητικού	44.426.766,79		60.792.236,10	
Πάγιο ενεργητικό	44.217,678,28	=99,53%	60.571.079,76	= 99,64%
Σύνολο ενεργητικού	44.426.766,79		60.792.236,10	

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

Ίδια κεφάλαια	(11.008.254,40)		(253.211,07)	
Σύνολο υποχρεώσεων	55.435.021,19	=(19,86)%	61.045.447,17	=(0,41)%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	55.435.021,19	=124,78 %	61.045.447,17	= 100,42%
Σύνολο παθητικού	44.426.766,79		60.792.236,10	
Ίδια κεφάλαια	(11.008.254,40)	=(24,78)%	(253.211,07)	=(0,42)%
Σύνολο παθητικού	44.426.766,79		60.792.236,10	

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 31/12/2014 ανέρχεται σε € 37.044.086,76.

**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 17).

**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 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**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιωγόνων 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 2015 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 3<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.

Αθήνα, 27<sup>η</sup> Μαΐου 2015

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 2014 που αποτελείται από τέσσερις(4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 28<sup>η</sup> Μαΐου 2015.

Αθήνα, 28<sup>η</sup> Μαΐου 2015

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ιωάννης Ε. Μανώλης  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13871  
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.  
μέλος της Crowe Horwath International  
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα  
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125