



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ ΠΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την τρίτη (3^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014

ΑΘΗΝΑΙ
ΜΑΙΟΣ 2015

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τρίτης (3^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η 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 τρίτη (3^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 απετέλεσε την τρίτη (3^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 5.403.541,02 ευρώ έναντι ζημιών 5.748.850,36 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 21.769.953,04 ευρώ έναντι 21.171.841,96 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις μειώθηκαν κατά 51% και διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 634 χιλ. έναντι ευρώ 1,3 εκατ. στην προηγούμενη χρήση εκ του γεγονότος ότι το ακίνητο εντός της χρήσεως 2014 παρέμεινε κενό για τέσσερις μήνες μετά την λύση μισθώσεως με την Τράπεζα Πειραιώς. Από τον Ιούλιο, το ακίνητο μισθώθηκε στην εταιρεία Samsung Ελλάς.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων αυξήθηκε κατά 60% και διαμορφώθηκε στο ποσό των ευρώ 747 χιλ.. έναντι ευρώ 467 χιλ. στην προηγούμενη χρήση ένεκα των κοινόχρηστων δαπανών, των εξόδων μεσιτείας εξεύρεσης νέου ενοικιαστή και του λογισμού τεκμαρτού μισθώματος.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	217.909,01	296.614,83
Φόρος ακίνητης περιουσίας	39.874,48	44.377,48
Φ.Π.Α.	37.871,21	4.290,91
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	110,00
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου	100,00	--
Ειδικό τέλος ακινήτων	--	4.676,20
Χαρτόσημο εσόδων από τόκους	1.807,50	--
Τέλος επιτηδεύματος	1.000,00	--

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	6.600,00	6.600,00
Έξοδα ακινήτου	7.302,62	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	91.845,88	5.210,10
Κοινόχρηστες δαπάνες	169.835,81	88.872,46
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	1.530,04	932,40
Ασφάλιστρα	16.931,94	12.828,94
Έντυπα και γραφική ύλη	79,45	127,35
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.164,11	2.003,27
Συνδρομές-Εισφορές	410,16	420,00
Τεκμαρτό μίσθωμα	152.720,00	--
Διάφορα έξοδα	344,88	220,03
Σύνολο εξόδων	747.327,09	467.283,97

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.

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	6.793.804,97	=31,21 %	1.396.054,36	= 6,59%
Σύνολο ενεργητικού	21.769.953,04		21.171.841,96	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.976.148,07	= 68,79%	19.775.787,60	= 93,41%
Σύνολο ενεργητικού	21.769.953,04		21.171.841,96	

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

Ίδια κεφάλαια	(1.999.743,93)	= (8,41)%	(4.096.202,91)	= (16,21)%
Σύνολο υποχρεώσεων	23.769.696,97		25.268.044,87	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	23.769.696,97	=1,09	25.268.044,87	= 1,19
Σύνολο παθητικού	21.769.953,04		21.171.841,96	
Ίδια κεφάλαια	(1.999.743,93)	= (9,19) %	(4.096.202,91)	= (19,35)%
Σύνολο παθητικού	21.769.953,04		21.171.841,96	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(1.999.743,93)	= (13,35) %	(4.096.202,91)	= (20,71)%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.976.148,07		19.775.787,60	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.793.804,97	= 3,22	$\frac{1.396.054,36}{1.690.518,77}$	= 0,8
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.111.922,83			

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2014 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2014 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2012, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- Οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Λεωφόρος Κηφισίας 24 & Αιγιάλειας στον Δήμο Αμαρουσίου του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 9.440,00 τ.μ.
- Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 3.182,00 τ.μ. και 204 θέσεις στάθμευσης.

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την Alpha Leasing A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2014 προσδιορίστηκε σε € 12.000.000,00 (χρήση 2013 € 18.000.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2014 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 634.936,80 έναντι € 1.295.968,20 στην προηγούμενη χρήση.

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 21).

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.

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.

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 τρίτης (3^{ης}) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 27^η 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 πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 28^η Μαΐου 2015.



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

Αθήνα, 28^η Μαΐου 2015
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Αχ. Ριζούλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041