



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

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

για την τρίτη εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014

ΑΘΗΝΑΙ
ΜΑΪΟΣ 2015

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τρίτης 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 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 διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 592.082,15 ευρώ έναντι ζημιών 137.549,47 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 6.096.461,70 ευρώ έναντι 3.218.024,98 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2014 και 2013 αντίστοιχα αναλύεται ως εξής:

	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2013 - 31.12.2013
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	25.190,39	654,96
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων	19.447,82	--
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	110,00	--
Έξοδα ακινήτου	25.714,00	17.992,38
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	6.600,00	6.600,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	3.600,00	3.600,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	437,76	932,40
Ασφάλιστρα	2.021,48	1.555,02
Φόροι-Τέλη	24.481,43	8.127,37
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.174,11	1.423,83
Συνδρομές-Εισφορές	410,16	420,00
Λοιπά έξοδα	44,85	--
Σύνολο εξόδων	109.232,00	41.305,96

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	40.045,78	=0,66 %	45.558,74	= 1,42 %
Σύνολο ενεργητικού	6.096.461,70		3.218.024,98	
Πάγιο ενεργητικό	6.056.415,92	=99,34%	3.172.466,24	= 98,58%
Σύνολο ενεργητικού	6.096.461,70		3.218.024,98	

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

Ίδια κεφάλαια	(293.546,68)	=(4,59)%	(101.464,53)	=(3,06)%
Σύνολο υποχρεώσεων	6.390.008,38		3.319.489,51	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	6.390.008,38	=104,82 %	3.319.489,51	= 103,15%
Σύνολο παθητικού	6.096.461,70		3.218.024,98	
Ίδια κεφάλαια	(293.546,68)	=(4,82) %	(101.464,53)	=(3,15)%
Σύνολο παθητικού	6.096.461,70		3.218.024,98	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(293.546,68)	=(4,85)%	(101.464,53)	=(3,20)%
Πάγιο ενεργητικό	6.056.415,92		3.172.466,24	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	40.045,78	=0,63 %	45.558,74	= 1,37%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.390.008,38		3.319.437,15	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31η Δεκεμβρίου 2014 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 «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση» και μεταφέρθηκε στη χρήση 2013 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€**.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει μελλοντικά το ανωτέρω ακίνητο, συνεπώς για τη χρήση 2014 δεν προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση του, αλλά ούτε και λειτουργικές δαπάνες, πλην των εξόδων αγοράς € 3.213.489,85 και των εξόδων αποσβέσεως € 24.535,43.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2014 προσδιορίσθηκε σε € 6.000.000,00. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας έγινε από την εταιρεία Alpha Αστικά Ακίνητα και ως τεχνική αποτίμησης χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος. Από την σύγκριση της εύλογης αξίας (€ 6.000.000,00 με την αντίστοιχη λογιστική αξία της 31.12.2014 (€ 6.360.329,08) προέκυψε ζημιά απομείωσης ποσού € 360.329,08.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας 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 Εταιρείας, 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 Εταιρείας 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 16)

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν 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 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 3ης 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, 27η 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 2015 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 28η Μαΐου 2015.



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

Αθήναι, 28η Μαΐου 2015

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Ε. Μανώλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 13871