



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για την πρώτη Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014

ΑΘΗΝΑΙ
ΜΑΪΟΣ 2015

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πρώτης (1^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 1^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 2^η Ιουλίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 απετέλεσε την πρώτη(1^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 698.757,84 ευρώ ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 19.054.840,70 ευρώ.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	2.7.2014 - 31.12.2014
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	39.926,16
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	14.973,42
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	25.072,91
Φόρος ακίνητης περιουσίας	173.506,67
Φ.Π.Α.	3.626,87
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	129,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	146,82
Ασφάλιστρα	91,25
Λοιποί φόροι-τέλη	5,28
Συνδρομές-Εισφορές	210,00
Διάφορα έξοδα	99,60
Σύνολο εξόδων	257.787,98

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2014 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2014	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	33.678,93	= 0,18%
Σύνολο ενεργητικού	19.054.840,70	
Πάγιο ενεργητικό	19.021.161,77	=99,82%
Σύνολο ενεργητικού	19.054.840,70	

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

Ίδια κεφάλαια	(674.757,84)	=3,42%
Σύνολο υποχρεώσεων	19.729.598,54	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	19.729.598,54	=103,54 %
Σύνολο παθητικού	19.054.840,70	
Ίδια κεφάλαια	(674.757,84)	=3,54 %
Σύνολο παθητικού	19.054.840,70	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	(674.757,84)	=3,55%
Πάγιο ενεργητικό	19.021.161,77	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	33.678,93	=1,02 %
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.295.029,48	

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 2014, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

α: Οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Καλυφτάκη & Ανδρέα Μεταξά 2 στον Δήμο Κηφισιάς του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 12.736,60 τμ.

Κτίριο που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 5.790,01 τμ.κυρίων χώρων και 92,46 τμ.βοηθητικών χώρων.

β: Οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Καλυφτάκη & Ανδρέα Μεταξά 2 στον Δήμο Κηφισιάς του Νομού Αττικής συνολικής έκτασης 1.455,50 τμ

Οι ανωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης από την ALPHA LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

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

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2014 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 31.500,00.

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. 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 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, 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 2014 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 1^{ης} 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 Εταιρίας 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, 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 2014 που αποτελείται από τέσσερις (4) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 27η Μαΐου 2015.

Αθήνα, 28η 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