



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

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

για την δεύτερη (2<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

ΑΘΗΝΑΙ  
ΜΑΪΟΣ 2016

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της δεύτερης (2<sup>η</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

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 2<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

## Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 απετέλεσε την δεύτερη(2<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 670.305,46 ευρώ ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 19.332.429,31 ευρώ.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 108 χιλ. έναντι ευρώ 31,5 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Τα σύνολικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2015 - 31.12.2015	2.7.2014 - 31.12.2014
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	146.001,10	39.926,16
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	11.150,00	14.973,42
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	46.099,19	25.072,91
Φόρος ακίνητης περιουσίας	--	173.506,67
Τέλος ακίνητης περιουσίας	5.037,31	--
Φ.Π.Α.	2.580,67	3.626,87
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	--	129,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	293,64	146,82
Ασφάλιστρα	10.206,91	91,25
Λοιποί φόροι-τέλη	583,72	5,28
Συνδρομές-Εισφορές	368,83	210,00
Διάφορα έξοδα	190,58	99,60
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>222.511,95</b>	<b>257.787,98</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2015 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2015		31.12.2014	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	456.844,13	=2,36%	33.678,93	= 0,18 %
Σύνολο ενεργητικού	19.332.429,31		19.054.840,70	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	18.875.585,18	=97,64%	19.021.161,77	=99,82%
Σύνολο ενεργητικού	19.332.429,31		19.054.840,70	

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

Ίδια κεφάλαια	54.826,70	=0,28%	(674.757,84)	=(3,42)%
Σύνολο υποχρεώσεων	19.277.602,61		19.729.598,54	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	19.277.602,61	=99,72%	19.729.598,54	= 103,54%
Σύνολο παθητικού	19.332.429,31		19.054.840,70	
Ίδια κεφάλαια	54.826,70	=0,28 %	(674.757,84)	= (3,54)%
Σύνολο παθητικού	19.332.429,31		19.054.840,70	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	54.826,70	=0,29%	(674.757,84)	= (3,55)%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	18.875.585,18		19.021.161,77	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	456.844,13	= 11,99%	33.678,93	= 1,02%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.810.023,74		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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

#### Ακίνητα

Η Εταιρία, στην χρήση 2014, απέκτησε τις κατωτέρω επενδύσεις σε ακίνητα:

- ❖ 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.

- ❖ 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 προσδιορίστηκε σε € 18.000.000,00 (31.12.2014 €18.000.000,00)

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2015 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 108.000,00.

#### **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 19)

#### **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 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

Εντός της χρήσεως 2016 η εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 1.000.000 για την κάλυψη ταμειακών αναγκών χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 2ης 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

Χαράλαμος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071