



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

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

για την έκτη (6^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

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 6^η διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την έκτη(6^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 641.286,21 έναντι ζημιών 571.738,49 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 17.649.342,17 έναντι 18.112.203,75 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.576.882,28	17.717.921,52
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	145,83	--
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	--	517,86
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	442,36	1.252,24
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>17.577.470,47</u>	<u>17.719.691,62</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απαιτήσεις από πελάτες	46.620,00	46.620,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.440,41	6.460,83
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	18.811,29	339.431,30
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>71.871,70</u>	<u>392.512,13</u>
	<u>17.649.342,17</u>	<u>18.112.203,75</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>		
Μετοχικό κεφάλαιο	64.000,00	64.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.327.400,00	7.327.400,00
Αποτελέσματα εις νέον	-4.628.038,87	-3.986.752,66
Σύνολο καθαρής θέσεως	<u>2.763.361,13</u>	<u>3.404.647,34</u>

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	13.791.274,21	14.229.321,44
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	13.791.274,21	14.229.321,44
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	596.438,49	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	476.425,17	458.120,97
Λοιπές υποχρεώσεις	13.310,00	17.684,00
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	3.720,77	2.430,00
Έσοδα επόμενων χρήσεων	4.812,40	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.094.706,83	478.234,97
Σύνολο υποχρεώσεων	14.885.981,04	14.707.556,41
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	17.649.342,17	18.112.203,75

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 103,3 χιλ. έναντι ευρώ 99 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Στην χρήση 2017 η εταιρία σύναψε νέα μισθωτική σύμβαση εξαετούς διάρκειας με την εταιρεία Λ-Capital Μονοπρόσωπη ΕΠΕ. Λόγω του ότι η υπομισθώτρια ανέλαβε το κόστος διαμόρφωσης εργασιών επί του χώρου και δεδομένης της τρέχουσας αρνητικής συγκυρίας στην αγορά μίσθωσης της ακινήτης περιουσίας, δόθηκε στην υπομισθώτρια περίοδος χάριτος από 16.09.2019 έως 16.02.2019 και το μίσθωμα καθορίστηκε σε 9 χιλ. μηνιαίως. Βάση του συμφωνητικού, τέσσερις μήνες πριν την λήξη του τρίτου μισθωτικού έτους η μισθωτική αξία του ακινήτου θα καθορισθεί από εταιρείες συμβούλων ακινήτων σύμφωνα με τα επίπεδα μισθωμάτων της αγοράς κατά την δεδομένη χρονική στιγμή.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	9.819,00	14.095,00
Αμοιβές & έξοδα μηχανικών	4.200,00	--
Αμοιβές & έξοδα συμβολαιογράφων	--	50,00
Ελεγκτές Νομαρχίας	--	392,68
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	15.720,00	15.600,00
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	30.734,73	30.734,73
Ρύθμιση Νόμου 4495/2017	26.534,07	--
Φ.Π.Α.	7.117,67	5.579,76
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	--	293,64
Τεκμαρτό μίσθωμα	1.620,00	--
Ασφάλιστρα	8.685,84	8.610,71
Λοιποί φόροι-τέλη	1.041,73	1.368,93
Συντηρήσεις εξοπλισμού	--	375,00
Συνδρομές-Εισφορές	452,83	452,83
Έντυπα & Γραφική ύλη	45,68	--
Διάφορα έξοδα	276,75	234,26
Σύνολο εξόδων	106.248,30	77.787,54

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2019 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2019		31.12.2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	71.871,70	=0,41%	392.512,13	= 2,17 %
Σύνολο ενεργητικού	17.649.342,17		18.112.203,75	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	17.577.470,47	=99,59%	17.719.691,62	=97,83%
Σύνολο ενεργητικού	17.649.342,17		18.112.203,75	

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

Ίδια κεφάλαια	2.763.361,13	=18,56%	3.404.647,34	=23,15%
Σύνολο υποχρεώσεων	14.885.981,04		14.707.556,41	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	14.885.981,04	=84,34%	14.707.556,41	= 81,20%
Σύνολο παθητικού	17.649.342,17		18.112.203,75	
Ίδια κεφάλαια	2.763.361,13	= 15,66%	3.404.647,34	= 18,80 %
Σύνολο παθητικού	17.649.342,17		18.112.203,75	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	2.763.361,13	=15,72%	3.404.647,34	= 19,21%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	17.577.470,47		17.719.691,62	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	71.871,70	= 6,57%	392.512,13	= 82,08%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.094.706,83		478.234,97	

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 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 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 A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2019 προσδιορίστηκε σε € 18.000.000,00 (χρήση 2018 € 18.000.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2019 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 103.354,83.

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 21) .

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

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 και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο,

είναι επίσης δυνατή η παρέκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπεζής για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα: Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των αινιήτων της και την έγκαιρη είσπραξη τους.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Η εταιρία παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της.. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Την 19η Ιουνίου 2020 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της σε ποσό € 2.500.000,00.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2019 έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 27 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Τσόχατζης Ασημάκης