



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

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

για την έβδομη (7^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

**ΑΘΗΝΑ
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την 7^η διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 απετέλεσε την έβδομη(7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 5.851.861,20,19 έναντι ζημιών 641.286,21 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 13.243.001,65 έναντι 17.649.342,17 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2020	31.12.2019
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	12.146.000,00	17.576.882,28
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	721,34	145,83
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	--	442,36
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	12.146.721,34	17.577.470,47
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απαιτήσεις από πελάτες	14.918,40	46.620,00
Προμηθευτές και λοιπές απαιτήσεις	6.460,29	6.440,41
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	1.074.901,62	18.811,29
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.096.280,31	71.871,70
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	13.243.001,65	17.649.342,17
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Μετοχικό κεφάλαιο	2.564.000,00	64.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.327.400,00	7.327.400,00
Αποτελέσματα εις νέον	(10.507.400,07)	(4.628.038,87)
Σύνολο καθαρής θέσεως	(616.000,07)	2.763.361,13

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	13.340.373,60	13.791.274,21
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	205,51	--
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	13.791.274,21	13.791.274,21

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις	11,75	596.438,49
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	482.654,44	476.425,17
Λοιπές υποχρεώσεις	27.574,42	13.310,00
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	3.369,60	3.720,77
Έσοδα επόμενων χρήσεων	4.812,40	4.812,40
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	518.422,61	1.094.706,83

Σύνολο υποχρεώσεων**ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ****13.859.001,72****14.885.981,04****13.243.001,65****17.649.342,17**

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 93,6 χιλ. έναντι ευρώ 103,3 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Στην χρήση 2017 η Εταιρεία σύναψε μισθωτική σύμβαση εξαετούς διάρκειας με την εταιρεία Λ-Capital Μονοπρόσωπη ΕΠΕ με καθορισθέν αρχικό μίσθωμα 9 χιλ.μηνιαίως,

Την 01.04.2021, βάσει των όρων του μισθωτηρίου, υπογράφηκε μεταξύ των μερών αναπροσαρμογή στο ποσό 16,6 χιλ. μηνιαίως.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών (Σημείωση 23)	9.790,00	9.640,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	143,000	179,00
Αμοιβές & έξοδα μηχανικών	--	4.200,00
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	22.302,73	15.720,00
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	30.695,23	30.734,73
Ρύθμιση Νόμου 4495/2017	--	26.534,07
Φ.Π.Α.	7.694,96	7.117,67
Τεκμαρτό μίσθωμα	--	1.620,00
Ασφάλιστρα	8.684,20	8.685,84
Λοιποί φόροι-τέλη	1.601,29	1.041,73
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	452,83
Έντυπα & Γραφική ύλη	--	45,68
Διάφορα έξοδα	159,14	276,75
Σύνολο εξόδων	81.390,55	106.248,30

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2020 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2020		31.12.2019	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.096.280,31	=8,28%	71.871,70	= 0,41%
Σύνολο ενεργητικού	13.243.001,65		17.649.342,17	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.146.721,34	=91,72%	17.577.470,47	=99,59%
Σύνολο ενεργητικού	13.243.001,65		17.649.342,17	

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

Ίδια κεφάλαια	(616.000,07)	= (4,44)%	2.763.361,13	=8,56%
Σύνολο υποχρεώσεων	13.859.001,72		14.885.981,04	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	13.859.001,72	=104,65%	14.885.981,04	= 84,34%
Σύνολο παθητικού	13.243.001,65		17.649.342,17	
Ίδια κεφάλαια	(616.000,07)	= (4,65)%	2.763.361,13	= 15,66%
Σύνολο παθητικού	13.243.001,65		17.649.342,17	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	(616.000,07)	= (5,07)%	2.763.361,13	= 15,72%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.146.721,34		17.577.470,47	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.096.280,31	= 211,46%	71.871,70	= 6,57%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	518.422,61		1.094.706,83	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Η Εταιρεία, διαθέτει 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.

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

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων της που διενεργεί στο τέλος καθέ χρήσης προχώρησε σε απομείωση των επενδύσεων της σε ακίνητα ποσού € 5.289.283,01, ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να διαμορφωθεί στην εύλογη αξία αυτών. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31.12.2020 προσδιορίστηκε σε € 12.146.000,00 (χρήση 2019 € 18.000.000,00) όπως αυτή εκτιμήθηκε από πιστοποιημένους και με σημαντική εμπειρία εκτιμητές. Η Εταιρεία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2020 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 93.600,00.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής είχε επίπτωση από την εφαρμογή των μέτρων παραχώρησης μισθωμάτων στα πλαίσια της αντιμετώπισης της πανδημίας Covid19, η οποία ανήλθε σε ποσό Ευρώ € 14.400,00

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 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 20) .

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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 Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Αποκατάσταση καθαρής Θέσης

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας διαμορφώθηκε την 31.12.2020 σε αρνητική ποσού € 616.000,07 λόγω της ζημίας απομείωσης ποσού € 5.289.843,01 που αφορούσε τα επενδυτικά της ακίνητα. Με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρεία ποσού € 13.600.000 που αποφασίστηκε την 20.01.2022 από την Ειδικτή Γενική συνέλευση των μετόχων αυτής, η Καθαρή Θέση της Εταιρείας αποκαταστάθηκε.

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες 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 (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2019). 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 άρθρ. 161 του Ν. 4548/2019.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2019.

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

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

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

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

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 20 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 21 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία 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

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας της 20^{ης} Ιανουαρίου 2022 αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 13.600.000. Το μεγαλύτερο τμήμα του ποσού της εν λόγω αύξησης χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία αφορούσε το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Καλυφτάκη και Ανδρέα Μεταξά 2 στην Κηφισιά.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2020 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Οριστούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 21 Φεβρουαρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη