



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

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για την όγδοη (8<sup>η</sup>) εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021**

**ΑΘΗΝΑ  
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”για τα πεπραγμένα της 8<sup>ης</sup> Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου  
2021

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 8<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την 8<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 468.473,75 έναντι ζημιών 5.851.861,20 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 12.338.641,11 έναντι 13.243.001,65 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Παρατίθενται κατωτέρω, συνοπτικά, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

<b><u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u></b>	<b><u>Σημείωση</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>	<b><u>31.12.2020</u></b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	12.011.809,21	12.146.000,00
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	11	432,81	721,34
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>12.012.242,02</b>	<b>12.146.721,34</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	17.524,37	14.918,40
Λοιπές απαιτήσεις	13	6.453,13	6.460,29
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	14	302.421,59	1.074.901,62
		<b>326.399,09</b>	<b>1.096.280,31</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>12.338.641,11</b>	<b>13.243.001,65</b>
<b><u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u></b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	2.564.000,00	2.564.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	7.327.400,00	7.327.400,00

Αποτελέσματα εις νέον	15	(10.975.873,82)	(10.507.400,07)
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>(1.084.473,82)</b>	<b>(616.000,07)</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	12.875.053,10	13.340.373,60
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	8	0,00	205,51
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>12.875.053,10</b>	<b>13.340.579,11</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	17	0,00	11,75
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	495.335,62	482.654,44
Λοιπές υποχρεώσεις	18	38.526,71	27.574,42
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	19	5.719,97	3.369,60
Έσοδα επομένων χρήσεων	20	8.479,53	4.812,40
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>548.061,83</b>	<b>518.422,61</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>13.423.114,93</b>	<b>13.859.001,72</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>12.338.641,11</b>	<b>13.243.001,65</b>

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 158,9 χιλ. έναντι ευρώ 93,6 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. Το μίσθωμα αυτό, αρχής γενομένης από 16.09.2021, θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικώς κατ' έτος.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1.1- 31.12.2021	1.1- 31.12.2020
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών (Σημείωση 24)	9.840,04	9.790,00
Λοιπά έξοδα Ορκωτών Ελεγκτών	0,00	143,00
Αμοιβές Δικαστικών Επιμελητών	72,50	0,00
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	26.906,25	22.302,73
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	30.695,23	30.695,23
Ρύθμιση Νόμου 4495/2017	0,00	0,00
Φ.Π.Α.	8.018,59	7.694,96

Τεκμαρτό μίσθωμα	0,00	0,00
Ασφάλιστρα	8.685,79	8.684,20
Λοιποί φόροι-τέλη	1.337,76	1.601,29
Συνδρομές-Εισφορές	332,00	320,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	4,70	0,00
Διάφορα έξοδα	0	159,14
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>85.892,86</b>	<b>81.390,55</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2021 έχουν ως εξής:

**Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης  
(ποσά σε €)**

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	326.399,09		1.096.280,31	
Σύνολο ενεργητικού	12.338.641,11	2,65%	13.243.001,65	8,28%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.012.242,02		12.146.721,34	
Σύνολο ενεργητικού	12.338.641,11	97,35%	13.243.001,65	91,72%

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

Ίδια κεφάλαια	(1.084.473,82)		(616.000,07)	
Σύνολο υποχρεώσεων	13.423.114,93	(8,08)%	13.859.001,72	(4,44)%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	13.423.114,93		13.859.001,72	
Σύνολο παθητικού	12.338.641,11	108,79%	13.243.001,65	104,65%
Ίδια κεφάλαια	(1.084.473,82)		(616.000,07)	
Σύνολο παθητικού	12.338.641,11	(8,79)%	13.243.001,65	(4,65)%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	(1.084.473,82)		(616.000,07)	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.012.242,02	(9,03)%	12.146.721,34	(5,07)%

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	326.399,09		1.096.280,31	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	548.061,83	59,56%	518.422,61	211,46%

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

#### **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 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 εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 31.12.2021 προσδιορίστηκε σε € 12.146.000,00 (χρήση 2020 € 12.146.000,00) όπως αυτή εκτιμήθηκε από πιστοποιημένους και με σημαντική εμπειρία εκτιμητές. Η Εταιρεία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2021 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 158.888,36.

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 € 26.560,00

#### **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 21) .

### 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 31.12.2021 σε αρνητική ποσού € 1.084.473,82 λόγω της ζημίας απομείωσης ποσού € 5.289.843,01 που πραγματοποιήθηκε 31.12.2020 και 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 Έκτακτη 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 μερισματος. 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.4548/2019). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση 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 Τραπεζής 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 είσπραξή 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 21 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 22 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<sup>ης</sup> 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.

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services & Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Bank, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, οι μετοχές της εταιρίας «ΑΕΠ Νέας Κηφισιάς Α.Ε.» αναμένεται να περιληφθούν στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

**Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

Στουπιάδου Ειρήνη