



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

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

για την τέταρτη (4<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

ΑΘΗΝΑΙ  
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018

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

## “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της τέταρτης (4<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

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 4<sup>η</sup> διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 απετέλεσε την τέταρτη(4<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 467.778,24 έναντι ζημιών 1.528.258,63 ευρώ στην προηγούμενη χρήση ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε ευρώ 17.903.604,16 έναντι 18.399.234,15 ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 76,5 χιλ. έναντι ευρώ 108 χιλ. στην προηγούμενη χρήση.

Εντός της χρήσεως 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 16.09.2017 έως 16.02.2018 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:

|                                    | <b>1.1.2017 -<br/>31.12.2017</b> | <b>1.1.2016 -<br/>31.12.2016</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών           | 8.250,00                         | 9.050,00                         |
| Αμοιβές & έξοδα συμβολαιογράφων    | 150,00                           | 100,00                           |
| Ελεγκτές Νομαρχίας                 | 392,68                           | 785,36                           |
| Εταιρείες παροχής υπηρεσιών        | 15.880,00                        | 6.600,00                         |
| Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων | 30.486,53                        | 30.486,53                        |

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Τέλος ακίνητης περιουσίας      |                  | --               |
| Φ.Π.Α.                         | 5.260,32         | 3.732,00         |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | 293,64           | 293,64           |
| Ασφάλιστρα                     | 8.756,65         | 8.981,93         |
| Λοιποί φόροι-τέλη              | 1.098,21         | 1.061,73         |
| Συνδρομές-Εισφορές             | 508,00           | 368,83           |
| Διάφορα έξοδα                  | 199,99           | 179,03           |
| <b>Σύνολο εξόδων</b>           | <b>71.276,02</b> | <b>61.639,05</b> |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2017 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε €)               | 31.12.2017    |         | 31.12.2016    |          |
|---------------------------|---------------|---------|---------------|----------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό    | 41.838,21     | =0,23%  | 394.800,87    | = 2,15 % |
| Σύνολο ενεργητικού        | 17.903.604,16 |         | 18.399.234,15 |          |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 17.861.765,95 | =99,77% | 18.004.433,28 | =97,85%  |
| Σύνολο ενεργητικού        | 17.903.604,16 |         | 18.399.234,15 |          |

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

|                    |               |          |               |          |
|--------------------|---------------|----------|---------------|----------|
| Ίδια κεφάλαια      | (446.330,17)  |          | (473.541,93)  |          |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 18.349.934,33 | =(2,43)% | 18.872.776,08 | =(2,51)% |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

|                    |               |          |               |           |
|--------------------|---------------|----------|---------------|-----------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 18.349.934,33 | =102,49% | 18.872.776,08 | = 102,57% |
| Σύνολο παθητικού   | 17.903.604,16 |          | 18.399.234,15 |           |

|                  |               |          |               |           |
|------------------|---------------|----------|---------------|-----------|
| Ίδια κεφάλαια    | (446.330,17)  | =(2,49)% | (473.541,93)  | =(2,57) % |
| Σύνολο παθητικού | 17.903.604,16 |          | 18.399.234,15 |           |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

|                           |               |          |               |          |
|---------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
| Ίδια κεφάλαια             | (446.330,17)  | =(2,50)% | (473.541,93)  | =(2,63)% |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 17.861.765,95 |          | 18.004.433,28 |          |

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

|                            |              |         |              |          |
|----------------------------|--------------|---------|--------------|----------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό     | 41.838,21    | = 1,13% | 394.800,87   | = 10,37% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 3.695.464,48 |         | 3.805.676,60 |          |

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 2017 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 προσδιορίστηκε σε € 18.000.000,00 (χρήση 2016 € 18.000.000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει τα ανωτέρω ακίνητα και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή τους, αξίας € 76.500,00.

**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 19) .

Η εταιρεία στην τρέχουσα χρήση, εισέπραξε από την ΛΑΜΔΑ Α.Ε ποσό 178.438,00€ που αντιστοιχούσε σε πρόβλεψη επισφαλούς απαίτησης από καθυστερούμενα μισθώματα του ακινήτου, ευρισκόμενου επί της οδού Καλυφτάκη & Ανδρέα Μεταξά 2 στην Νέα Κηφισιά Αττικής, το οποίο διαχειρίζεται η εταιρεία και ανήκει κατά κυριότητα στην Alpha Leasing.

**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.

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

#### **Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση 2017 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 2018 η εταιρεία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 4.467.400,00 για την κάλυψη των ιδίων κεφαλαίων της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 Κ.Ν. 2190/1920.

#### **Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 3<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος