



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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Για την Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)

**ΑΘΗΝΑ
Σεπτέμβριος 2022**

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας****“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για τα πεπραγμένα της έβδομης χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου
έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)**

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 έβδομη (7^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 απετέλεσε την έκτη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Η Εταιρία το 2016 απέκτησε με συμβόλαια αγοράς στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό κτηριακό συγκρότημα ημιτελών κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης συνολικής αξίας Ευρώ 8.521.543,88 τα οποία και αποτιμήθηκαν στο ποσό των Ευρώ 6.200.000.

Την 30^η Μαρτίου 2018 η Εταιρία βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού για την πώληση του συνόλου των παραπάνω ακινήτων στην τιμή των Ευρώ 6.200.000, εισέπραξε το ποσό των Ευρώ 310.000 από τον υπονήφιο αγοραστή. Εν συνεχεία, την 31^η Οκτωβρίου 2018 υπεγράφη και το σχετικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας των εν λόγω ακινήτων, με την υπογραφή του οποίου η Εταιρεία εισέπραξε επιπρόσθετα το ποσό των Ευρώ 300.000. Ωστόσο, η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας ματαιώθηκε με υπαιτιότητα του μέλλοντα αγοραστή και βάσει σχετικής ρήτρας του προσυμφώνου, το συνολικό αυτό ποσό των Ευρώ 610.000 πιστώθηκε σε όφελος της Εταιρείας.

Εντός της χρήσης 2018 η Εταιρία απέκτησε 2 επιπλέον ακίνητα:

- 1) Με την Κατακυρωτική Έκθεση Πλειστηριασμού απέκτησε ακίνητο το οποίο ευρίσκεται στην Γλυφάδα συνολικής αξίας Ευρώ 2.354.721,52.
Το ακίνητο αποτελείται από οικοπέδο και τριώροφο κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου με καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο και ημιτελές κτίσμα στον 3^ο όροφο, και δύο υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης. Τα καταστήματα, τα γραφεία και ο υπόγειος χώρος στάθμευσης ήταν μισθωμένα. Η εταιρία προέβη σε καταγγελία μισθώσεων και εντός του 2019 υπεγράφησαν νέα συμφωνητικά μίσθωσης.
- 2) Επίσης απέκτησε ακίνητο, το οποίο ευρίσκεται στην Αθήνα, συνολικής αξίας Ευρώ 1.269.675,66.
Το ακίνητο αποτελείται από τριώροφο κτηριακό συγκρότημα με συνολικά 6 καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο, 2^ο και 3^ο όροφο, και 19 θέσεις στάθμευσης στους τρεις υπόγειους ορόφους. Οι τρεις όροφοι καθώς και 7 θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα.

Εντός της χρήσης 2019, η Εταιρία απέκτησε με Έκθεση Πλειστηριασμού δικαίωμα περαιτέρω καθ' ύψος ανοικοδόμησης (δικαίωμα υψούν) σε ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα.

Εντός του 2020 προέβη στην πώληση των επενδυτικών ακινήτων στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 1.500.001,00. Η λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων στα Βιβλία της Εταιρείας ανερχόταν σε Ευρώ 1.221.987,95. και από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 278.013,05.

Την 11^η Δεκεμβρίου 2020 υπεγράφησαν ιδιωτικά συμφωνητικά πώλησης δύο επιπλέον επενδυτικών ακινήτων στην Ν. Ερυθραία αντί συνολικού τιμήματος Ευρώ 1.100.000 και Ευρώ 4.100.000 αντίστοιχα. Η συνολική λογιστική αξία των παραπάνω ακινήτων πλέον των απομειώσεων ανέρχονταν στα Βιβλία της Εταιρείας στο ποσό των Ευρώ 6.204.450,26 και από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε ζημία ποσού Ευρώ 1.004.450,26.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία στο πλαίσιο επίτευξης του εταιρικού σκοπού της προέβη στην αγορά 3 ακινήτων στον Δήμο της Ν.Σμύρνης.

Οι ζημιές στην χρήση 2021 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 105.844,43 έναντι ζημιών Ευρώ 1.222.828,57, στην χρήση 2020.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.

Βασικά Μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)

| | <u>31.12.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.498.037,16 | 2.480.867,60 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.540.453,25 | 6.810.671,33 |
| Σύνολο Ενεργητικού | <u>9.038.490,41</u> | <u>9.291.538,93</u> |
| Καθαρή θέση | 8.991.573,73 | 9.097.418,16 |
| Υποχρεώσεις | 46.916,68 | 194.120,77 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων | <u>9.038.490,41</u> | <u>9.291.538,93</u> |

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

| | | (ποσά σε Ευρώ) | |
|------------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Σημ. | <u>01.01.2021- 31.12.2021</u> | <u>01.01.2020- 31.12.2020</u> |
| Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων | 3 | 46.436,21 | 67.821,55 |
| Κέρδη από πώληση ακινήτων | 6 | 0,00 | 278.013,05 |
| Λοιπά έσοδα | 4 | 8.820,00 | 33.628,60 |
| Σύνολο εσόδων | | <u>55.256,21</u> | <u>379.463,20</u> |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 5 | (36.191,34) | (88.463,61) |
| Λοιπά γενικά έξοδα | 5 | (79.256,89) | (384.047,24) |
| Αποσβέσεις | 5 | (53.572,43) | (71.468,11) |

| | | | |
|--|---|---------------------|-----------------------|
| Ζημίες από πώληση ακινήτων | 6 | 0,00 | (1.004.450,26) |
| Απομείωση ακινήτων | | (805,94) | 0,00 |
| Αντιστροφή Απομειώσεων (Απομειώσεις) απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα | | 6.418,68 | (9.682,09) |
| Σύνολο εξόδων | | (163.407,92) | (1.558.111,31) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | 7 | 2.307,28 | (44.180,46) |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (105.844,43) | (1.222.828,57) |
| Φόρος εισοδήματος | 8 | 0,00 | 0,00 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | 9 | (105.844,43) | (1.222.828,57) |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την εβδομή (7^η) εταιρική χρήση 2021, σε αντιπαραβολή με τη χρήση 2020, έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε ευρώ)

| | <u>31.12.2021</u> | | <u>31.12.2020</u> | |
|---------------------------|-------------------|-----|-------------------|-----|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.540.453,25 | = | 6.810.671,33 | = |
| Σύνολο ενεργητικού | 9.038.490,41 | = | 9.291.538,93 | = |
| | | 72% | | 73% |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.498.037,16 | = | 2.480.867,60 | = |
| Σύνολο ενεργητικού | 9.038.490,41 | = | 9.291.538,93 | = |
| | | 28% | | 27% |

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

| | | | | |
|--------------------|--------------|--------|--------------|-------|
| Ίδια κεφάλαια | 8.991.573,73 | = | 9.097.418,16 | = |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 46.916,68 | = | 194.120,77 | = |
| | | 19165% | | 4686% |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

| | | | | |
|--------------------|--------------|----|--------------|----|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 46.916,68 | = | 194.120,77 | = |
| Σύνολο παθητικού | 9.038.490,41 | = | 9.291.538,93 | = |
| | | 1% | | 2% |

| | | | | | | |
|------------------|--------------|---|-----|-------------------------|---|-----|
| Ίδια κεφάλαια | 8.991.573,73 | = | 99% | $\frac{9.097.418,1}{6}$ | = | 98% |
| Σύνολο παθητικού | 9.038.490,41 | | | $\frac{9.291.538,9}{3}$ | | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

| | | | | | | |
|---------------------------|--------------|---|------|-------------------------|---|------|
| Ίδια κεφάλαια | 8.991.573,73 | = | 360% | $\frac{9.097.418,1}{6}$ | = | 367% |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.498.037,16 | | | $\frac{2.480.867,6}{0}$ | | |

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

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------|---|--------|-------------------------|---|-------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.540.453,25 | = | 13941% | $\frac{6.810.671,3}{3}$ | = | 3508% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 46.916,68 | | | $\frac{194.120,77}{0}$ | | |

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

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 ο 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 Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (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 την αρχή 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 παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2021

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 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.
- Την 16^η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

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

Σε συνέχεια σχετικών ανακοινώσεων της Alpha Services & Holdings, μητρικής εταιρίας του Ομίλου Alpha Bank, αναφορικά με τη συναλλαγή Skyline, οι μετοχές της Εταιρίας ΑΕΠ Ν.ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΑΕ, αναμένεται να περιληφθούν στην περίμετρο της εν λόγω συναλλαγής.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου 2021 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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, 12 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ειρήνη Β. Στουπιάδου

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2021 που αποτελείται από έξι (6) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 13 Σεπτεμβρίου 2022.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831- Αρ.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 1487