



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 2022

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

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

για τα πεπραγμένα της όγδοης χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

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 όγδοη (8^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Εντός της χρήσης του 2022 και 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, μεταβιβάστηκαν την 19/10/2022, στο σύνολο τους στην εταιρεία Skyline Ακίνητα Μ.Α.Ε.

Οι ζημιές στην χρήση 2022 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 147.185,74 έναντι ζημιών Ευρώ 105.844,43, στην χρήση 2021.

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

| Βασικά Μεγέθη | <i>(ποσά σε ευρώ)</i> | |
|--|-----------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.373.736,75 | 2.427.295,17 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 6.517.391,20 | 6.611.195,24 |
| Σύνολο Ενεργητικού | 8.891.127,95 | 9.038.490,41 |
| Καθαρή θέση | 8.844.388,02 | 8.991.573,73 |
| Υποχρεώσεις | 46.739,93 | 46.916,68 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων | 8.891.127,95 | 9.038.490,41 |

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

| | Σημ. | <i>(ποσά σε Ευρώ)</i> | |
|-----------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 01.01.2022- 31.12.2022 | 01.01.2021- 31.12.2021 |
| Έσοδα από εμίσθωση ακινήτων | 3 | 57.976,16 | 46.436,21 |

| | | | |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Λοιπά έσοδα | 6 | 0,00 | 8.820,00 |
| Σύνολο εσόδων | | 57.976,16 | 55.256,21 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 5 | (40.771,65) | (36.191,34) |
| Λοιπά γενικά έξοδα | 5 | (91.177,93) | (79.256,89) |
| Αποσβέσεις | 4 | (53.558,42) | (53.572,43) |
| Απομείωση ακινήτων | | (20.036,17) | (805,94) |
| Αντιστροφή Απομειώσεων (Απομειώσεις) απαιτήσεων από πιστωτικά ιδρύματα | | 0,00 | 6.418,68 |
| Σύνολο εξόδων | | (205.544,17) | (163.407,92) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | 7 | 382,30 | 2.307,28 |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (147.185,71) | (105.844,43) |
| Φόρος εισοδήματος | 8 | 0,00 | 0,00 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | (147.185,71) | (105.844,43) |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την έβδομη (8^η) εταιρική χρήση 2022, σε αντιπαραβολή με τη χρήση 2021, έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε €) | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|----------------------------------|--------------|-----|--------------|-----|
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> | 6.517.391,20 | 73% | 6.611.195,24 | 73% |
| Σύνολο ενεργητικού | 8.891.127,95 | | 9.038.490,41 | |
| <u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u> | 2.373.736,75 | 27% | 2.427.295,17 | 27% |
| Σύνολο ενεργητικού | 8.891.127,95 | | 9.038.490,41 | |

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

| | | | | |
|------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| <u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u> | 8.844.388,02 | 18923% | 8.991.573,73 | 19165% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 46.739,93 | | 46.916,68 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρείας.

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----|--------------|-----|
| <u>Σύνολο υποχρεώσεων</u> | 46.739,93 | 1% | 46.916,68 | 1% |
| Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων | 8.891.127,95 | | 9.038.490,41 | |
| <u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u> | 8.844.388,02 | 99% | 8.991.573,73 | 99% |
| Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων | 8.891.127,95 | | 9.038.490,41 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

| | | | | |
|------------------------------|--------------|------|--------------|------|
| <u>Σύνολο καθαρής θέσεως</u> | 8.844.388,02 | 373% | 8.991.573,73 | 370% |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.373.736,75 | | 2.427.295,17 | |

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

| | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u> | 6.517.391,20 | 13944% | 6.611.195,24 | 14091% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 46.739,93 | | 46.916,68 | |

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2022 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 παρέκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

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 εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2022

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των αιινήτων 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.
- 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 μετονομάσθηκε 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 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 2022 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση.

Αθήνα, 19 Οκτωβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Το Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ειρήνη Β. Στουπιάδου