



**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας
“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΕΛΛΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”
για την εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020**

**ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023**

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

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της ένατης (9^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2020)

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την ένατη (9^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Κατά τη χρήση 2020 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης ανήλθαν σε ευρώ 527.891,38 έναντι ευρώ 406.796,15 στην προηγούμενη χρήση και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά) της χρήσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 1.753.308,84 έναντι ευρώ 1.726.016,26 στην προηγούμενη χρήση . Οι ζημιές στη χρήση 2020 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 2.281.200,22 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 2.132.812,41 στη χρήση 2019.

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

➤ Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.895.115,34	104.894.494,58
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.546.360,37	6.581.788,59
Ενεργητικό	<u>111.441.475,71</u>	<u>111.476.283,17</u>
Καθαρή θέση	1.724.467,00	4.005.667,22
Υποχρεώσεις	109.717.008,71	107.470.615,95
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	<u>111.441.475,71</u>	<u>111.476.283,17</u>

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές τρίτων

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	15.568,00	15.418,00
Αμοιβές δικηγόρων	1.367,00	8.593,00
Αμοιβές μελετών αξιοποίησης ακινήτων	104.200,00	26.800,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	45.938,29	16.820,00
Σύνολο (α)	<u>167.073,29</u>	<u>67.631,00</u>

Διοικητικά και λοιπά έξοδα

Ασφάλιστρα	39.802,55	41.424,68
Λοιπές παροχές τρίτων	2.481,22	592,48
Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού	--	2.900,00

Φόροι τέλη	224.539,26	199.901,39
Συνδρομές-Εισφορές	--	494,00
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	93.600,00	93.020,00
Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	312,09	315,49
Λοιπά έξοδα	82,97	517,11
Σύνολο (β)	360.818,09	339.165,15
Σύνολο (α) + (β)	527.891,38	406.796,15

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2020 και 2019 έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.546.360,37	=5,9%	6.581.788,59	=5,9%
Σύνολο ενεργητικού	111.441.475,71		111.476.283,17	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.895.115,34	=94,1%	104.894.494,58	=94,1%
Σύνολο ενεργητικού	111.441.475,71		111.476.283,17	

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

Καθαρή Θέση	1.724.467,00	=1,6%	4.005.667,22	=3,7%
Σύνολο υποχρεώσεων	109.717.008,71		107.470.615,95	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	109.717.008,71	=98,5%	107.470.615,95	=96,4%
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	111.441.475,71		111.476.283,17	
Καθαρή Θέση	1.724.467,00	=1,55%	4.005.667,22	=3,6%
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	111.441.475,71		111.476.283,17	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Καθαρή Θέση	1.724.467,00	=1,6%	4.005.667,22	=3,8%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.895.115,34		104.894.494,58	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.546.360,37	=5,97%	6.581.788,59	=333,7%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	109.716.615,55		1.972.568,62	

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^η Δεκεμβρίου 2020 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2020 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ", σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από: Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.

Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου το οποίο αποτελείται από: Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων, Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων, Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού, Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού, Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 105.000.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2020 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις, 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 ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές 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 της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

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.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρία 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 2020.

Προοπτικές της Εταιρίας

Η εταιρεία, στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά στη Διπλή Ανάπλαση, θα εξετάσει το βέλτιστο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να ξεκινήσει η ανάπτυξη του έργου στην περιοχή του Βοτανικού.

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

Την 16η Απριλίου 2021 η ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “Alpha Bank” («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία-πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

Η «διασπώμενη», η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο “Alpha Services and Holdings”.

Με το άρθρο 120 του Ν.4799/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όσον αφορά τις εξαιρούμενες οντότητες, τις χρηματοδοτικές εταιρείες συμμετοχών, τις μικτές χρηματοοικονομικές εταιρείες συμμετοχών, τις αποδοχές, τα μέτρα και τις εξουσίες εποπτείας και τα μέτρα διατήρησης κεφαλαίου (L 150), ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/879 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2014/59/ΕΕ σχετικά με την ικανότητα απορρόφησης των ζημιών και ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και της Οδηγίας 98/26/ΕΚ (L 150), μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (από 24% που ισχύει

σήμερα σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Με το άρθρο 119 του ίδιου νόμου, προβλέπεται μείωση σε ογδόντα τοις εκατό (80%) από εκατό τοις εκατό (100%), που ισχύει, του ποσοστού προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν για την προκαταβολή φόρου που βεβαιώνεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2021 και επόμενων.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη χρήση 2019 της 25.05.2023 αποφάσισε:

i. την ονομαστική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων (€11.600.000) με την ακύρωση εκατόν δέκα έξι χιλιάδων (116.000) κοινών, ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, προκειμένου το ανωτέρω ποσό της μείωσης (€11.600.000) να χρησιμοποιηθεί στο σύνολό του προς συμψηφισμό του Λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον ο οποίος την 31.12.2019 ανερχόταν σε ποσό των Ζημιών 11.747.932,78.

ii. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€ 2.500.000) με καταβολή μετρητών με την έκδοση 25.000 νέων, κοινών, ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 100 εκάστη και τιμή διάθεσης ίσης με την ονομαστική αξία.

Από το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€ 2.500.000) της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου έχει ήδη καταβληθεί ποσό Ευρώ ενός εκατομμυρίου τριακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (€ 1.370.000) ενώ το υπολειπόμενο ποσό των € ενός εκατομμυρίου εκατόν τριάντα χιλιάδων (€ 1.130.000) θα καταβληθεί εντός προθεσμίας δύο μηνών από την ημερομηνία διεξαγωγής της παραπάνω Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Μετά από τις παραπάνω εταιρικές πράξεις κα την ολοκλήρωση της καταβολής του υπολειπόμενου ποσού το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό των Ευρώ έξι εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (€ 6.653.600,00), διαιρούμενο σε εξήντα έξι χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (66.536,00) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 100,00 η κάθε μία.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία 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 2020 έως την 31η Δεκεμβρίου 2020 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, 20 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Γεώργιος Θ. Θεοδοσίου