



**Έκθεση Διαχειρίσεως 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 2023**

**ΑΘΗΝΑ
Ιούνιος 2025**

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της δωδέκατης (12^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023
(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2023)**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 δωδέκατη (12^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Κατά τη χρήση 2023 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης ανήλθαν σε ευρώ 491.786,01 έναντι ευρώ 427.059,29 στην προηγούμενη χρήση και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά) της χρήσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.364.504,04 έναντι ευρώ 2.750.884,51 στην προηγούμενη χρήση λόγω της αύξησης των επιτοκίων Euribor βάσει των οποίων έχουν συναφθεί τα δάνεια της εταιρείας. Οι ζημιές στη χρήση 2023 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 5.856.290,05 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 3.177.943,80 στη χρήση 2022.

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

➤ Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	31.12.2023	31.12.2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.595.905,45	105.219.968,65
Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.940,29	1.896.044,22
Ενεργητικό	105.957.778,26	107.116.012,87
Καθαρή θέση	(7.000.993,17)	(3.629.703,12)
Υποχρεώσεις	112.958.771,43	110.745.715,99
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	105.957.778,26	107.116.012,87

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές τρίτων

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	23.671,00	15.464,80
Αμοιβές δικηγόρων	--	228,62
Αμοιβές συμβολαιογράφων	--	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	74.837,38	61.631,82

Σύνολο (α)	98.508,38	77.325,24
Διοικητικά και λοιπά έξοδα		
Ασφάλιστρα	51.504,83	40.206,86
Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού	320,00	490,00
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	1.251,25	1.524,91
Φόροι τέλη	212.117,80	207.393,88
Συνδρομές-Εισφορές	640,00	108,00
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	17.000,00	--
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	109.836,00	99.600,00
Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	589,26	310,97
Λοιπά έξοδα	18,49	99,43
Σύνολο (β)	393.277,63	349.734,05
Σύνολο (α) + (β)	491.786,01	427.059,29

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)

	31.12.20 23		31.12.2022	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.872,81		1.896.044,22	
Σύνολο ενεργητικού	105.957.778,26	=0,34%	107.116.012,87	=1,8%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.595.905,45		105.219.968,65	
Σύνολο ενεργητικού	105.957.778,26	=99,66%	107.116.012,87	=98,2%

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

Καθαρή Θέση	(7.000.993,17)		(3.629.703,12)	
Σύνολο υποχρεώσεων	112.958.771,43	= (6,20)%	110.745.715,99	= (3,3)%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	112.958.771,43		110.745.715,99	
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	105.957.778,26	=106,61%	107.116.012,87	=103,4%
Καθαρή Θέση	(7.000.993,17)	= (6,61)%	(3.629.703,12)	= (3,4)%

Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	105.957.778,26	107.116.012,87
------------------------------------	----------------	----------------

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Καθαρή Θέση	(7.000.993,17)				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.595.905,45	= (6,63)%	(3.629.703,12)		= (3,4)%
			105.219.968,65		

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	361.872,81				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	112.957.949,66	= 0,32%	1.896.044,22		= 1,7%
			110.745.715,99		

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2023 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 2023 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 16 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 73.002 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 στάδια του σκελετού,

Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,

Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 113.300.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2023 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας 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 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.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 15 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίσθηκαν 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. Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2023.

Προοπτικές της Εταιρείας

Σχετικά με το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης στις περιοχές της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων που αφορά στην ανάπτυξη (α) του Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Περιοχή Ανάπλασης Ι») και (β) του ενοποιημένου Ο.Τ. 45-46-50 (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Τομέας Ανάπλασης Α'») και του Ο.Τ. 45α (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Τομέας Ανάπλασης Β'») και επί του οποίου η «ΑΕΠ Ελαιώνας» έχει πλήρη κυριότητα) της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνας του Δήμου Αθηναίων (και οι οποίοι Τομείς Α' και Β' είναι γνωστοί συμβατικά ως «Περιοχή Ανάπλασης ΙΙ») σημειώνουμε ότι το σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης υποστηρίζεται από την υφιστάμενη διοίκηση του Δήμου Αθηναίων, και συνεπώς η ωρίμανση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη. Έχουν εξασφαλισθεί από το Ελληνικό Δημόσιο οι πόροι που απαιτούνται για τις υποδομές και το γήπεδο του ΠΑΟ. Σε τεχνικό επίπεδο, οι υπηρεσίες του Δήμου και το Υπουργείο Υποδομών σε συνεργασία με τους φορείς του έργου έχουν ολοκληρώσει τις απαιτούμενες μελέτες για την αδειοδότηση των επιμέρους εγκαταστάσεων.

Όσον αφορά το ακίνητο που έχει στην κυριότητά της η Εταιρεία στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνας του Δήμου Αθηναίων, η πρόταση της «ΑΕΠ Ελαιώνας Α.Ε.» για την βέλτιστη αξιοποίηση της οικοπεδικής έκτασης που της ανήκει είναι η κατασκευή συμπλέγματος σύγχρονων κτιρίων γραφείων και εμπορικών χρήσεων. Συγκεκριμένα, οι μελετητές της «ΑΕΠ Ελαιώνας Α.Ε.» εξετάζουν την αξιοποίηση του ημιτελή φέροντα οργανισμού και την μετατροπή του σε σύμπλεγμα γραφειακών χώρων με ισόγειες εμπορικές χρήσεις συνολικής επιφάνειας πλέον των 50.000 τμ με σκοπό την μακροχρόνια εκμετάλλευσή τους (μίσθωση). Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί σε 30-36 μήνες από την αδειοδότησή του.

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

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 26.04.2024 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά σε ποσό € 10.000.000,00.

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ δέκα έξι εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (€ 16.653.600,00), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα έξι χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (166.536) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία.

Περαιτέρω με την συμφωνία αναδιάρθρωσης του Τραπεζικού δανεισμού της εταιρείας που υπογράφηκε στις 14.06.2024 μεταξύ των πιστωτριών Τραπεζών και των μετόχων της εταιρείας αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας μέσω της κεφαλαιοποίησης των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας όπως αυτές είχαν διαμορφωθεί την 5η Ιουνίου 2024 ποσού € 115.683.907,92(αναλυτική αναφορά στη Σημ. 12 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων) και της καταβολής μετρητών ποσού € 380.092,08. Η εν λόγω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου συνολικού ποσού € 116.064.000,00 εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 18.06.2024 και πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της εταιρείας στις 21.06.2024.

Μετά τις ανωτέρω εταιρικές πράξεις το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ εκατόν τριάντα δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαεπτά χιλιάδων εξακοσίων (€ 132.717.600,00), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο τριακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν εβδομήντα έξι (1.327.176) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία και η μετοχική σύνθεση της εταιρείας διαμορφώθηκε ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ
1. ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Σταδίου 40 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ	580.320
2. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Αμερικής 4 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ	580.320
3. ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ	83.268
4. TRIERIS TWO REAL ESTATE LIMITED Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ	83.268
ΣΥΝΟΛΟ	1.327.176

Η Εταιρεία κατέβαλε τον Απρίλιο του 2024 με επιφύλαξη στο Ελληνικό Δημόσιο ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου των ετών 2007 και 2008, ποσού € 6,439 εκ. Αναλυτική αναφορά σχετικά με το γεγονός αυτό γίνεται στη Σημ. 17(«Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις») των οικονομικών καταστάσεων.

Στις 14.08.2024 επιδόθηκε από την ΕΥΔΑΠ προς την Εταιρεία, ως τωρινή ιδιοκτήτρια του ακινήτου, επιστολή για τακτοποίηση οφειλών Ύδρευσης που είχαν δημιουργηθεί από το 2001 επί προηγούμενης Ιδιοκτησίας του ακινήτου, αξίας € 206χιλ πλέον προσαυξήσεων € 386χιλ, σύνολο € 592χιλ.

Παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία ήταν σε διαπραγματεύσεις με την ΕΥΔΑΠ η τελευταία, στις 6-3-2025 επέβαλε κατάσχεση εις χείρας τρίτων για το ανωτέρω ποσό € 592χιλ. κατά της Εταιρείας, εισπράττοντας το ανωτέρω ποσό.

Κατά της ανωτέρω εκτελεστικής διαδικασίας η Εταιρεία άσκησε ανακοπή. Δικάσιμος της ανακοπής ορίσθηκε η 27-3-2035 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Η Εταιρεία αιτήθηκε επίσπευση της συζήτησης της ανακοπής της «ΑΕΠ ΕΛΛΙΩΝΑ Α.Ε.» κατά της «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.», η οποία έγινε δεκτή και ορίσθηκε

ημερομηνία συζήτησης η 2-12-2025. Σύμφωνα με του νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η πιθανότητα ευδοκίμησης της υπόθεσης υπέρ της Εταιρείας εκτιμάται ότι είναι άνω του 50%. Η εν λόγω πιθανότητα θα επανεκτιμηθεί κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 31η Δεκεμβρίου 2023 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, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Α. Παρπαΐρης