



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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΛΛΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024

**ΑΘΗΝΑ
Αύγουστος 2025**

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας
“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της δέκατης τρίτης (13^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024)

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την δέκατη τρίτη (13^η) εταιρική χρήση της Εταιρείας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση 2024 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης ανήλθαν σε ευρώ 531.578,93 έναντι ευρώ 491.786,01 στην προηγούμενη χρήση και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά) της χρήσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 2.229.659,99 έναντι ευρώ 5.364.504,04 ύστερα από την κεφαλαιοποίηση των δανείων τον Ιούνιο του 2024

Οι ζημίες στη χρήση 2024 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 2.761.238,92 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 5.856.290,05 στη χρήση 2023.

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

➤ Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	852,33	1.534,55
Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.283.235,15	105.956.243,71
Ενεργητικό	116.284.087,68	105.957.778,26
Καθαρή θέση	115.923.575,91	(7.000.993,17)
Υποχρεώσεις	360.511,77	112.958.771,43
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	116.284.087,68	105.957.778,26

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές τρίτων

	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	28.525,00	23.671,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	80.818,28	74.837,38
Σύνολο (α)	109.343,28	98.508,38

Διοικητικά και λοιπά έξοδα

Ασφάλιστρα	57.284,33	51.504,83
ΕΝΦΙΑ	163.776,16	163.776,16
Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας	866,10	1.119,43
ΦΠΑ	52.107,10	45.320,96
Συνδρομές-Εισφορές	320,00	640,00
Λοιποί φόροι τέλη	27.166,95	2.999,43
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	117.630,00	109.836,00
Συντηρήσεις κτιρίων	2.230,00	320,00
Λοιπά έξοδα	172,99	17.171,56
Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	682,02	589,26
Σύνολο (β)	422.235,65	393.277,63
Σύνολο (α)+(β)	531.578,93	491.786,01

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την χρήση 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.413.708,25	=8,96%	361.872,81	=0,34%
Σύνολο ενεργητικού	116.284.087,68		105.957.778,26	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.870.379,43	=91,04%	105.595.905,45	=99,66%
Σύνολο ενεργητικού	116.284.087,68		105.957.778,26	

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

Σύνολο καθαρής θέσεως	115.923.575,91	=32155,28%	(7.000.993,17)	=(6,20)%
Σύνολο υποχρεώσεων	360.511,77		112.958.771	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	360.511,77	=0,31%	112.958.771	=106,61%
--------------------	------------	--------	-------------	----------

Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	116.284.087,68		105.957.778	
Σύνολο καθαρής θέσεως	115.923.575,91		(7.000.993,17)	
Σύνολο καθαρής θέσεως & υποχρεώσεων	116.284.087,68	=99,69%	105.957.778	=(6,61)%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο καθαρής θέσεως	115.923.575,91		(7.000.993,17)	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	105.870.379,43	=109,50%	105.595.905,45	=(6,63)%

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα ίδια Κεφάλαια

Κυκλοφορούν ενεργητικό	116.283.235,15		105.956.244	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	360.332,82	=32271,06%	112.957.950	=94%

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 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 Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της Εταιρείας "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 69.073,10 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 107.000.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2024 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. 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 παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002. Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

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 2024.

Προοπτικές της Εταιρείας

Σχετικά με το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης στις περιοχές της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων που αφορά στην ανάπλαση (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

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 ΕΛΑΙΩΝΑ 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 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 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, 07 Αυγούστου 2025

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Γεώργιος Α. Παρπαϊρης