

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Για την σκοπούμενη πώληση και μεταβίβαση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank ως επιφέρουσα μεταβολή στη δραστηριότητά της, υπό την έννοια της επικέντρωσης σε μια εκ των υφισταμένων δραστηριοτήτων αυτής, ήτοι τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.3.12 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις σχετικές διατάξεις της απόφασης υπ' αριθ. 25/17.7.2008 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύουν κατά το χρόνο σύνταξής του.

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα συντάχθηκε με ευθύνη της «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και πληρότητά του.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα είναι απολύτως πλήρη, ακριβή και επίκαιρα. Οποιαδήποτε δε τυχόν τροποποίηση ή επικαιροποίηση του Πληροφοριακού Σημειώματος συνεπάγεται υποχρέωση της Εταιρείας για άμεση ενημέρωση του Χρηματιστηρίου. Το Χρηματιστήριο Αθηνών δεν έχει εγκρίνει το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και δεν φέρει καμία ευθύνη για και από το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος το οποίο καταχώρησε στην ιστοσελίδα του όπως ακριβώς του υπεβλήθη από την Εταιρεία, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε διόρθωση, συμπλήρωση ή τροποποίηση.

19 Αυγούστου 2022

Πίνακας Περιεχομένων

1. ΓΕΝΙΚΑ	3
1.1 Σκοπός σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος.....	3
1.2 Υπεύθυνοι σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος.....	3
2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ.....	4
2.1 Γενικές πληροφορίες	4
2.2 Σύνομο ιστορικό.....	4
2.3 Παρουσίαση του αντικειμένου εργασιών ενόψει ολοκλήρωσης του Μετασχηματισμού.....	5
2.4 Παρουσίαση Μετοχικής Σύθεσης και Διοίκησης	9
2.5 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Δ.Σ. σε άλλες εταιρίες	10
2.6 Σκοπός της Εταιρείας.....	13
2.7 Παρουσίαση μέσω διαγράμματος του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	14
3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Ο ΕΚΔΟΤΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	14
3.1 Αντικείμενο της Μεταβίβασης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	14
3.2 Αξίες στις οποίες αποτιμώνται τα ακίνητα προς μεταβίβαση για τους σκοπούς σύνταξης των επικείμενων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	15
3.3 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών (ποσοστά ανά δραστηριότητα).....	18
3.4 Αναφορά στον κλάδο που θα δραστηριοποιείται ο εκδότης και ειδικότερα: γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου, θέση του εκδότη στον κλάδο, τυχόν διοικητικές ή άλλης φύσεως άδειες που απαιτούνται για την άσκηση της δραστηριότητας	20
4. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ:.....	22
4.1 Την κύρια δραστηριότητα που είχε πριν.....	22
4.2 Τον κλάδο δραστηριοποίησής του σήμερα	23
4.3 Τυχόν αλλαγές στο σκοπό και το καταστατικό του, καθώς και κάθε άλλη διαφοροποίησή του σε σχέση με την ταυτότητα του πριν	23
4.4 Πώς επηρεάζονται οι προοπτικές του εκδότη όσον αφορά τη δραστηριοποίησή του.....	23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	26
Οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας του εκδότη.....	26

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Σκοπός σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Σκοπός σύνταξης του παρόντος πληροφοριακού σημειώματος (εφεξής το «**Πληροφοριακό Σημείωμα**») είναι η πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού από την εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή «**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**») αναφορικά με την πώληση και μεταβίβαση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.» (εφεξής ο «**Όμιλος Alpha Bank**») ως επιφέρουσα μεταβολή στη δραστηριότητά της, υπό την έννοια της επικέντρωσης σε μια εκ των υφισταμένων δραστηριοτήτων αυτής, ήτοι τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα (α) με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.3.12 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «**Χ.Α.**»), όπως ισχύει σήμερα και ειδικότερα σύμφωνα με την παράγραφο 1(β) που αφορά στη μεταβολή της δραστηριότητας εισηγμένης εταιρείας ή και επέκτασης των δραστηριοτήτων της σε άλλες, για τις οποίες η Διοίκηση της εισηγμένης εταιρείας εκτιμά ότι θα επιδράσουν σημαντικά στην οικονομική της κατάσταση, όπως ενδεικτικά ως προς τη μεταβολή στον κύκλο εργασιών, την κερδοφορία, το απασχολούμενο προσωπικό, τα ίδια κεφάλαια της εισηγμένης εταιρείας, καθώς (β) και τις σχετικές διατάξεις της υπ' αριθ. 25/17.7.2008 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α. (με τίτλο «*Πρόσθετη πληροφόρηση που παρέχουν οι εκδότες με εισηγμένες στο Χ.Α. κινητές αξίες*»), όπως ισχύει.

Σημειώνεται ότι, η ως άνω πώληση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank (εφεξής η «**Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων**»), τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έχει συγκληθεί για να συνεδριάσει στις 9 Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με την από 18/08/2022 σχετική Πρόσκληση σε Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και αναμένεται να ολοκληρωθεί αφού ληφθούν και οι εκ του νόμου (αρθρ. 99 επ. ν.4548/2018) σχετικές εγκρίσεις από το Δ.Σ. της Εταιρείας.

1.2 Υπεύθυνοι σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Υπεύθυνοι για τη σύνταξη του Πληροφοριακού Σημειώματος και την ακρίβεια των στοιχείων του παρόντος είναι:

- Ο κ. Ιωάννης Γκάνος, Διευθύνων Σύμβουλος της «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»
- Ο κ. Ευγένιος Παπαδάτος, Οικονομικός Διευθυντής της «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Το πληροφοριακό σημείωμα τίθεται ηλεκτρονικά στη διάθεση των επενδυτών, στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών (www.athexgroup.gr) και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.astikaakinita.gr), όπως επίσης και σε έγχαρτη μορφή από τα γραφεία της Εταιρείας, Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αθήνα, Αττική, τηλ.: 210 3263929.

2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ

2.1 Γενικές πληροφορίες

Εκδότης είναι η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.».

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. επίσης αποτελεί τη μητρική εταιρεία των εταιρειών Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι Ρουμανίας και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Λευκωσία Κύπρου (εφεξής «**Όμιλος ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**»). Επίσης η Εταιρεία συμμετέχει κατά ποσοστό 18,42% στην Εταιρεία PROPINDEX Α.Ε., με έδρα την Ελλάδα.

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1942 στην Ελλάδα, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)» και μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρεία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», ενώ το 1998 προστέθηκε στην επωνυμία της η λέξη ALPHA. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης με αριθμό μητρώου 243/06/Β/86/46 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000233801000.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιοκτησίας της και τρίτων πελατών, στην εκπόνηση οικονομοτεχνικών μελετών, καθώς και στη παροχή τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης ακινήτων.

Οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 29/06/1999 και διαπραγματεύονται στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

Η Εταιρεία εμπίπτει στην εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) και έχει συσταθεί σύμφωνα με τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας. Ως εισηγμένη εταιρεία, η λειτουργία της διέπεται επίσης από τους σχετικούς εφαρμοστέους νόμους και τους κανονισμούς της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των λοιπών εποπτικών αρχών και εν γένει την εμπορική και χρηματιστηριακή νομοθεσία.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Αθηνών επί της Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αττική (τηλ. 210-3263929) και η διάρκεια της σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει στις 3 Ιουλίου 2052.

2.2 Σύντομο ιστορικό

Τα σημαντικότερα χρονικά ορόσημα της εξέλιξης του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ απεικονίζονται επιγραμματικά κατωτέρω:

1942	Η Εταιρεία συστάθηκε στην Ελλάδα, με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)»
1982	Μετονομάστηκε σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρεία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων»
1998	Προστέθηκε στην επωνυμία της η λέξη ALPHA
1999	Οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 29/06/1999 και έκτοτε διαπραγματεύονται στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.
2006	Ολοκλήρωση ανάπτυξης πλατφόρμας διαχείρισης εκτιμήσεων (ΕΕΣΔΕ) και πρώτη εφαρμογή στην σχετική αγορά
2007	Ίδρυση θυγατρικής στην Βουλγαρία με την επωνυμία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD
2010	Ίδρυση θυγατρικής στην Ρουμανία με την επωνυμία Alpha Real Estate Services SRL
2014	Ενσωμάτωση των δραστηριοτήτων και εμπλουτισμός με στελεχιακό δυναμικό της Εμπορικής Real Estate στο πλαίσιο της απορρόφησης του Ομίλου της Εμπορικής από τον Όμιλο της ALPHA BANK
2016	Ίδρυση θυγατρικής στην Κύπρο με την επωνυμία Alpha Real Estate Services LLC
1.6.2022	Η Εταιρεία ενσωματώνει τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε.», θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank στην υφισταμένη δραστηριότητα του Κλάδου Παροχής Υπηρεσιών σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών.
18.08.2022	Πρόσκληση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας με ημερομηνία συνεδρίασης την 09.09.2022, στην οποία αναμένεται να εγκριθεί, μεταξύ άλλων, η σκοπούμενη πώληση και μεταβίβαση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank.

2.3 Παρουσίαση του αντικειμένου εργασιών ενόψει ολοκλήρωσης του Μετασχηματισμού

Η επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ προέρχεται από δυο διακριτούς κλάδους δραστηριοτήτων με κοινή αναφορά την ακίνητη περιουσία, ήτοι:

- α) τον κλάδο Παροχής Υπηρεσιών σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών, ο οποίος αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων, και
- β) τον κλάδο Εκμετάλλευσης Ιδιοκτητών Επενδυτικών Ακινήτων, ο οποίος αφορά έσοδα από μισθώματα ιδιόκτητων κτηρίων.

Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν ο καθένας αυτόνομη εκμετάλλευση, καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφότεροι να εξάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα και να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον.

Συγκεκριμένα, ο κλάδος της Παροχής Υπηρεσιών σε Ακίνητη Περιουσία συνιστά ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεχόμενων υπηρεσιών επί ακινήτων τρίτων (πελατών) που αφορούν αγορές, πωλήσεις, μισθώσεις, εκμισθώσεις, οικονομοτεχνικές μελέτες, διαχείριση & επίβλεψη έργων, υπηρεσίες συμβούλου, εποπτεία & διαχείριση ακινήτων τρίτων, ενώ ο κλάδος της Εκμετάλλευσης Ιδιοκτητών Ακινήτων αφορά το σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτητών ακινήτων, καθώς και τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών.

Η παρουσίαση των δυο αυτών κλάδων, διακριτά, δίνει τη δυνατότητα στην Εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου σε σχέση με το είδος και το μίγμα των χρηματορρών με τις οποίες αυτοί χρηματοδοτούνται.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει ιδρύσει θυγατρικές σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (όπως αναφέρονται κάτωθι) με αντικείμενο την εκμετάλλευση ιδιοκτητών ακινήτων και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στις κατά τόπους θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank. Η θυγατρική εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, οι θυγατρικές εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. και Chardash Trading E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

Την 15/03/2022 η εταιρεία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., 100% μητρική της Alpha Τράπεζα Ανώνυμος Εταιρία (εφεξής «**Alpha Bank**»), ανακοίνωσε ότι η Alpha Bank στο πλαίσιο της διαγωνιστικής διαδικασίας που διεξάγει για τον σχηματισμό κοινοπραξίας στην ελληνική αγορά ακινήτων (εφεξής η «**Συναλλαγή Skyline**»), αφού έλαβε υπόψη τις προθέσεις των επενδυτικών σχημάτων που συμμετέχουν στη Συναλλαγή Skyline, προτίθεται να εκκινήσει τη διαδικασία για τον μετασχηματισμό της Εταιρείας, εισηγμένης θυγατρικής της, σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων (εφεξής ο «**Μετασχηματισμός**»). Ειδικότερα, στο πλαίσιο διενέργειας του Μετασχηματισμού της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων, υπό την έννοια της επικέντρωσης της δραστηριότητάς της σε μια εκ των υφισταμένων δραστηριοτήτων αυτής, εντάσσεται α) η απόκτηση από την Εταιρεία της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., (εφεξής η «**Δραστηριότητα της APEM-I**»), εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank (εφεξής η «**Απόκτηση Δραστηριότητας**») και β) η πώληση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank οι οποίες θα προσδιορισθούν στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline,

ώστε να περιέλθουν κατά περίπτωση, σύμφωνα με την εξέλιξη της συναλλαγής, σε εταιρεία που θα αποτελέσει το φορέα για την κοινοπραξία της Συναλλαγής Skyline (εφεξής «**Κοινοπραξία**»). Η πρόθεση είναι, κατόπιν ολοκλήρωσης του ως άνω Μετασχηματισμού, η Εταιρεία να συνάψει μακροπρόθεσμη σύμβαση με την Κοινοπραξία, καθώς και με εταιρείες του Όμιλου Alpha Bank, για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Μετασχηματισμός δεν αποτελεί εταιρικό μετασχηματισμό σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4601/2019 και δεν τροποποιεί το αντικείμενο και το σκοπό της Εταιρείας, καθώς όπως αναλυτικά εκτίθεται, η δραστηριότητα της μεταβάλλεται μόνο υπό την έννοια ότι επικεντρώνεται σε μια εκ των υφισταμένων, ήτοι τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων.

Στο πλαίσιο του ως άνω Μετασχηματισμού, υπεγράφη την 1/6/2022 Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης μεταξύ της Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (εφεξής η «**Μεταβιβάζουσα**») και της Εταιρείας (εφεξής η «**Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης**»).

Συγκεκριμένα η Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης περιλαμβάνει την πώληση:

- της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, ήτοι των αναλαμβανόμενων περιουσιακών στοιχείων και των αναλαμβανόμενων υποχρεώσεων της Μεταβιβάζουσας κατά την 1/6/2022 (εφεξής «**Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος**»), κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης. Ειδικότερα η Εταιρεία απέκτησε όλα τα δικαιώματα, τους τίτλους και τα συμφέροντα της Μεταβιβάζουσας στα αναλαμβανόμενα περιουσιακά στοιχεία καθώς επίσης και όλες τις αναληφθείσες υποχρεώσεις κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, εκτός των εξαιρουμένων υποχρεώσεων και περιουσιακών στοιχείων.
- των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της Μεταβιβάζουσας που απορρέουν από τις εργασιακές σχέσεις με όλους τους υπαλλήλους της Μεταβιβάζουσας που σχετίζονται με την δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, ήτοι 20 υπαλλήλους. Διευκρινίζεται ότι όλες οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους μεταφερόμενους εργαζομένους της Μεταβιβάζουσας, μέχρι και την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, παραμένουν στην Μεταβιβάζουσα. Για το σκοπό αυτό, η Μεταβιβάζουσα θα αποζημιώσει την Εταιρεία για οποιαδήποτε ζημιά τυχόν υποστεί η Εταιρεία αναφορικά με υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους μεταφερόμενους υπαλλήλους της Μεταβιβάζουσας μέχρι και την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος.
- των συμφωνιών πελατών και προμηθευτών κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος. Πιο συγκεκριμένα, μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία όλες οι απαιτήσεις, τα δικαιώματα, οι παροχές και οι αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις της Μεταβιβάζουσας που συνδέονται με τις συμφωνίες πελατών καθώς και όλες οι απαιτήσεις, τα δικαιώματα, οι παροχές και οι αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις της Μεταβιβάζουσας που συνδέονται με τις συμφωνίες προμηθευτών, όπως οι εν λόγω συμφωνίες πελατών και προμηθευτών καθορίζονται ειδικότερα στη Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης.

Το τίμημα της ως άνω μεταβίβασης Δραστηριότητας της APEM-I στην Εταιρεία ανήλθε σε € 1.850.000 και καταβλήθηκε τοις μετρητοίς την 07.06.2022 από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είχε λάβει σχετική έκθεση/γνωμοδότηση κατ' άρθρο 101 επ. Ν. 4548/2018 για το δίκαιο και εύλογο της ως άνω συναλλαγής από την RSM Greece A.E.

Ως προς την Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων, η οποία διενεργείται προς υλοποίηση και επ' αφορμής του Μετασχηματισμού, η Εταιρεία προτίθεται να μεταβιβάσει τα ακίνητα που παρατίθενται κατωτέρω υπό 3.1, σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank κατά τα προβλεπόμενα υπό 3.1. Για το χαρτοφυλάκιο των εν λόγω ακινήτων έχει διενεργηθεί ανεξάρτητη αποτίμηση από την εταιρεία TUS. THINK UP SOLUTIONS LTD, τα αποτελέσματα της οποίας παρουσιάζονται αναλυτικά κατωτέρω στην ενότητα 3.2.

Σημειώνεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει εισηγηθεί την πώληση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της Alpha Bank κατά τα άνω στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έχει συγκληθεί να συνεδριάσει στις 9 Σεπτεμβρίου 2022.

Πλέον των ανωτέρω, επ' αφορμής του Μετασχηματισμού και προς υλοποίηση της εστίασης της δραστηριότητας της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων, η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία για την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Chardash Trading E.O.O.D. που δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, ως μοναδικό περιουσιακό της στοιχείο, ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας, προς την «ALPHA GROUP REAL ESTATE LIMITED», εταιρεία του Ομίλου Alpha Bank, έναντι τιμήματος €19.600.000, έχοντας ήδη λάβει σχετική έκθεση/γνωμοδότηση κατ' άρθρο 101 Ν. 4548/2018 για το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής από την RSM Greece A.E..

Επισημαίνεται, ότι οι ανωτέρω ενέργειες είναι σύμφωνες με το σκοπό της Εταιρείας όπως ορίζεται στο Καταστατικό της Εταιρείας, ο οποίος παρατίθεται σε επόμενη ενότητα του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος.

Τέλος, στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline, η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ανακοίνωσε την 21.07.2022, ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών που υπεβλήθησαν από τα επενδυτικά σχήματα που συμμετείχαν στη διαγωνιστική διαδικασία για τη Συναλλαγή Skyline και ανακήρυξε προτιμητέο επενδυτή για τη Συναλλαγή Skyline την κοινοπραξία Dimand A.E. και Premia Properties A.E.E.A.Π., με την οποία έχει εισέλθει σε διαδικασία διαπραγματεύσεων, με στόχο την οριστικοποίηση της συμφωνίας για τη Συναλλαγή Skyline εντός του γ' τριμήνου του τρέχοντος έτους.

2.4 Παρουσίαση Μετοχικής Σύνθεσης και Διοίκησης

Μετοχικό Κεφάλαιο - Μετοχική Σύνθεση

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ανέρχεται σε € 58.100.000 και διαιρείται σε 14.000.000 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, σε άυλη μορφή, ονομαστικής αξίας € 4,15 η καθεμία. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος:

Μέτοχος	Ποσοστό (%) Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών
Alpha Group Investments Limited	89,77%	12.567.874
Λοιποί μέτοχοι (<5%) ¹	10,23%	1.432.126
Σύνολο	100%	14.000.000

Πηγή: Εταιρεία

1. Συμπεριλαμβάνεται η συμμετοχή της Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., η οποία κατέχει 3,40% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκουν στον Όμιλο Alpha Bank.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, η Εταιρεία διοικείται από 7μελές Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εξελέγη κατά την συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 25/08/2020 με 3ετή διάρκεια θητείας, λήγουσα την 24/08/2023. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνήλθε κατά την 01/06/2022 και σε συνέχεια της από 31/05/2022 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, εξέλεξε τον κ. Ιωάννη Γκάνο ως νέο μέλος αυτού, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κ. Αλέξανδρου Χουσάκου. Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τον κ. Ιωάννη Γκάνο ως νέο Διευθύνοντα Σύμβουλο. Κατόπιν των ανωτέρω, κατά τη συνεδρίαση της 01/06/2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την ανασυγκρότησή του σε σώμα για το υπόλοιπο της θητείας του.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα Μέλους
Γεώργιος Ποιμενίδης	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Σπηλιόπουλος	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα Μέλους
Ιωάννης Γκάνος	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Μαριάννα Αντωνίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κόντος	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αγγελική Σαμαρά	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας που θεσπίζουν οι ισχύουσες περί εταιρικής διακυβέρνησης νομοθετικές διατάξεις, από την ημερομηνία εκλογής τους και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος.

Μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος δεν έχουν παραιτηθεί άλλα μέλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, δεν συνέτρεξε λόγος αναπλήρωσης ανεξάρτητου μέλους που παραιτήθηκε, εξέλιπε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, ούτε εξελέγησαν μέλη από τη μειοψηφία των Μετόχων.

Η επαγγελματική διεύθυνση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι Σταδίου 24, 102 52 Αθήνα, Ελλάδα.

Αναλυτικές πληροφορίες για τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, τη λειτουργία του, την τρέχουσα σύνθεσή του, και σύντομα βιογραφικά των μελών του, αναφέρονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.astikaakinita.gr/etairia/dioikitiko-sumvouliao.

2.5 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Δ.Σ. σε άλλες εταιρίες

Κάτωθι παρατίθενται οι συμμετοχές των κυρίων μετόχων της Εταιρείας, ήτοι των Alpha Group Investments Limited και Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., σε άλλες εταιρίες :

Alpha Group Investments Limited

Εταιρεία	Έδρα	% Συμμετοχής
AGI-RRE Participations 1 Ltd	Κύπρος	99,95
Stockfort Ltd	Κύπρος	100
Zerelda Ltd	Κύπρος	99,96
AGI-RRE Poseidon Ltd	Κύπρος	99,95
AGI-RRE Hera Ltd	Κύπρος	99,96
AGI-BRE Participations 1 Ltd	Κύπρος	100
AGI-BRE Participations 2 Ltd	Κύπρος	100
AGI-BRE Participations 3 Ltd	Κύπρος	100

Εταιρεία	Έδρα	% Συμμετοχής
AGI-BRE Participations 4 Ltd	Κύπρος	100
AGI-BRE Participations 5 Ltd	Κύπρος	100
Emporiki Venture Capital Developed Markets Ltd	Κύπρος	100
AGI-RRE Ares Ltd	Κύπρος	99,96
AGI-RRE Artemis Ltd	Κύπρος	99,95
AGI-RRE Cleopatra Ltd	Κύπρος	99,95
AGI-RRE Hermes Ltd	Κύπρος	99,96
Alpha Trustees Ltd	Κύπρος	100
AGI-RRE Arsinoe Ltd	Κύπρος	99,95
AGI-SRE Ariadne Ltd	Κύπρος	100
AGI-Cypre Evagoras Ltd	Κύπρος	100
AGI-Cypre Tersefanou Ltd	Κύπρος	100
ΑΕΠ Νέας Κηφισιάς Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ Καλλιρόης Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ Λειβαδιάς Α.Ε.	Ελλάδα	100
Alpha Bank Υπηρεσίες Ενημερώσεως Οφειλετών Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ Νέας Ερυθραίας Α.Ε.	Ελλάδα	100
AGI-SRE Participations 1 Ltd	Κύπρος	100
ΑΕΠ Σπάτων Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ Καλλιθέας Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ Ηρακλείου Α.Ε.	Ελλάδα	100
ΑΕΠ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	Ελλάδα	100
ALPHA GROUP REAL ESTATE LTD	Κύπρος	100
KRIGEO HOLDINGS LTD	Κύπρος	100
Rosequeens Properties Ltd	Κύπρος	33,33
ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε.	Ελλάδα	50
AGI-Cypre Ermis Ltd	Κύπρος	0,5
Α.Ε.Π. Αθηναϊκών Εμπορικών Καταστημάτων	Ελλάδα	70
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.	Ελλάδα	89,77
ΑΕΠ Αττικής Α.Ε.	Ελλάδα	100
Emporiki Venture Capital Emerging Markets Ltd	Κύπρος	100
Περιγένης Επαγγελματικών Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	31,97

Πηγή: Alpha Group Investments Limited

Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Εταιρεία	Έδρα	% Συμμετοχής
ALPHA ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	1,00%

Εταιρεία	Έδρα	% Συμμετοχής
ΚΑΦΕ ΑΛΦΑ Α.Ε.	Ελλάδα	1,00%
ALPHALIFE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ	Ελλάδα	0,08%
ALPHA VENTURES CAPITAL MANAGEMENT - ΑΚΕΣ	Ελλάδα	0,10%
SPACE HELLAS Α.Ε.	Ελλάδα	4,38%
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	0,0008%
ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	49%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	3,40%

Πηγή: Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται οι συμμετοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο ή στο διοικητικό συμβούλιο άλλων εταιρειών:

Μέλος Δ.Σ.	Εταιρεία στην οποία συμμετέχει	Ιδιότητα / Θέση στο Δ.Σ.	% Συμμετοχής
Γεώργιος Σπηλιόπουλος	ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εταίρος	98%
	Alpha Real Estate Management and Investments Single Member S.A.	Μη Εκτελεστικό Μέλος	
	Ape Fixed Assets A.E.	Πρόεδρος	
	ΑΕΠ Αττικής Α.Ε.	Πρόεδρος	
	ΑΕΠ Καλλιρόης Α.Ε.	Πρόεδρος	
	ΑΕΠ Νέας Κηφισιάς Α.Ε.	Πρόεδρος	
	ΑΕΠ Σπάτων Α.Ε.	Πρόεδρος	
Γεώργιος Ποιμενίδης	ΑΕΠ Καλλιθέας	Πρόεδρος	
	Εμπορική Διαχείρισης & Ρευστοποίησης Ενεργητικού Παθητικού Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	
	ΑΕΠ Ηρακλείου Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	
	ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε.	Πρόεδρος	
	ΑΕΠ Νέας Ερυθραίας Α.Ε.	Πρόεδρος	
	Καφέ Άλφα	Πρόεδρος	
	ALPHA LEASING Α.Ε.	Μη εκτελεστικό μέλος	
Ιωάννης Γκάνος	REOCO COSMOS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	29,78%
	PROINDEX Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	
	ΜΩΡΓΚΑΝ ΑΕ	Μέτοχος	
	Alpha Real Estate Management and Investments Single Member S.A.	Μη Εκτελεστικό Μέλος	
	APE Fixed Assets A.E.	Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος	
Μαριάννα Αντωνίου	Alpha Supporting Services Α.Ε.	Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος	
	Alpha Insurance Agents Α.Ε.	Εκτελεστικός Πρόεδρος	
	APE Commercial Property Α.Ε.	Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος	
	Alpha Astika Akinita Α.Ε.	Μη Εκτελεστικό Μέλος	
	Alpha Real Estate Management and Investments Single Member S.A.	Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος	
Alpha Bank Romania S.A.	Μη Εκτελεστικό Μέλος		

Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου	Alpha Συμμετοχών Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Γεώργιος Κόντος	Alpha Υπηρεσιών Πληρωμών Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
Αγγελική Σαμαρά	Alphalife ΑΑΕΖ	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
	ΟΛΘ Α.Ε.	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Πηγή: Εταιρεία

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι κύριοι Μέτοχοι της Εταιρείας δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν στη Διοίκηση ή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών με ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5%, εκτός των ανωτέρω.

2.6 Σκοπός της Εταιρείας

Σκοπός της Εταιρείας, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι:

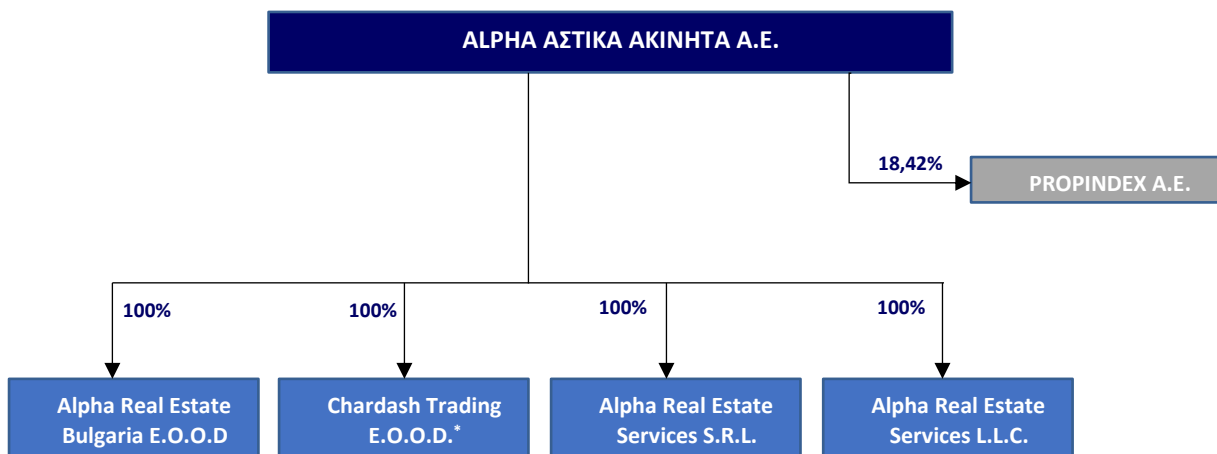
- α) Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων,
 - β) η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων, η άσκηση κτηματικών και μισιτικών εργασιών και τουριστικών επιχειρήσεων πάσης φύσεως, είτε απ' ευθείας είτε μέσω τρίτων,
 - γ) η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης φύσης η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων,
 - δ) η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρίες Διαχείρισεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης.
- Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί να διενεργεί οποιαδήποτε πράξη, εργασία ή συναλλαγή, που άμεσα ή έμμεσα είναι συναφής, συμπληρωματική ή επιβοηθητική αυτού.

Επισημαίνεται ότι, κατά την επικείμενη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 9/9/2022, δεν προβλέπεται να αποφασισθεί οποιαδήποτε τροποποίηση στο σκοπό και στο Καταστατικό της Εταιρείας.

Μετά την ολοκλήρωση του Μετασχηματισμού η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας θα είναι η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων τρίτων, συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, της εκπόνησης οικονομοτεχνικών μελετών και της παροχής τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης ακινήτων.

2.7 Παρουσίαση μέσω διαγράμματος του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η διάρθρωση του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ παρουσιάζεται στο διάγραμμα που ακολουθεί:



*Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία για την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Chardash Trading E.O.O.D. που δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, ως μοναδικό περιουσιακό της στοιχείο, ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας, προς την «ALPHA GROUP REAL ESTATE LIMITED», εταιρεία του Ομίλου Alpha Bank, έναντι τιμήματος €19.600.000, έχοντας ήδη λάβει σχετική έκθεση/γνωμοδότηση κατ' άρθρο 101 Ν. 4548/2018 για το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής από την RSM Greece A.E.

3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Ο ΕΚΔΟΤΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Αντικείμενο της Μεταβίβασης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Η Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων διενεργείται προς υλοποίηση και επ' αφορμής του Μετασηματισμού και περιλαμβάνει τη μεταβίβαση του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας, ως αυτά παρατίθενται κατωτέρω, σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank, οι οποίες θα προσδιορισθούν στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline, ώστε να περιέλθουν κατά περίπτωση, σύμφωνα με την εξέλιξη της συναλλαγής, σε εταιρεία που θα αποτελέσει το φορέα για την κοινοπραξία της Συναλλαγής Skyline.

Η Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων διενεργείται με συνήθεις όρους, εγγυοδοτικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις των μερών με βάση τα πρότυπα της αγοράς, έναντι συνολικού τιμήματος πληρωτέου σε μετρητά €43.000.000 Ευρώ.

Για το χαρτοφυλάκιο των εν λόγω ακινήτων έχει διενεργηθεί ανεξάρτητη αποτίμηση από την εταιρεία TUS. THINK UP SOLUTIONS LTD (Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών με ΑΜ:35), τα αποτελέσματα της οποίας παρουσιάζονται αναλυτικά κατωτέρω υπό 3.2.

Οι εν λόγω μεταβιβάσεις αναμένεται να ολοκληρωθούν αφού ληφθούν και οι εκ του νόμου (αρθρ. 99 επ ν. 4548/2018) σχετικές εγκρίσεις.

3.2 Αξίες στις οποίες αποτιμώνται τα ακίνητα προς μεταβίβαση για τους σκοπούς σύνταξης των επικείμενων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας

Για τους σκοπούς σύνταξης των επικείμενων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας την 30.06.2022, έχει διενεργηθεί ανεξάρτητη αποτίμηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της από την εταιρεία TUS. THINK UP SOLUTIONS LTD (Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών με ΑΜ:35) με στόχο τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους.

Βάση Εκτίμησης

Η βάση της κάθε εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου.

Η κάθε εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ορίζεται ως: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός ακινήτου σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων, λαμβάνοντας την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους». Τονίζεται ότι η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρά τις κατά τι λιγότερο λεπτομερείς παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Για το σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής: «Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης». (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1).

Παραδοχές Εκτίμησης

1. Τα υπό εκτίμηση ακίνητα θεωρούνται ελεύθερα από κάθε είδους βάρος, υποθήκης, προσημείωσης, προστίμου, τελών ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως, όπως επίσης από μισθωτικές δεσμεύσεις.
2. Οι εκθέσεις έχουν συνταχθεί βάσει στοιχείων που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων.
3. Δεν έγινε εμβαδομέτρηση των ακινήτων αλλά χρησιμοποιήθηκαν οι επιφάνειες που παρασχέθηκαν από την Εταιρεία.
4. Οι περιγραφόμενες επιφάνειες των ακινήτων, όπως παρασχέθηκαν από την Εταιρεία, θεωρούνται ότι είναι νόμιμες, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στα προσκομισθέντα στοιχεία.
5. Τα υπό εκτίμηση ακίνητα έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία.

6. Οι εκτιμήσεις έγιναν με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

7. Επιπλέον έγινε η παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο στην έκθεση.

8. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία του κτιρίου.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για την προσέγγιση της εύλογης αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν η Μέθοδος Εισοδήματος και η Συγκριτική Μέθοδος.

A. Μέθοδος Εισοδήματος

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων, ακινήτων εισοδήματος και ακινήτων συνδεδεμένων με την λειτουργία της επιχείρησης.

Η μεθοδολογία επικεντρώνεται σε δύο κύριες τεχνικές υπολογισμού :

- Άμεση Κεφαλαιοποίηση: Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:
Ο προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου. Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- Προεξόφληση Ταμειακών Ροών: η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδυαστικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

B. Συγκριτική Μέθοδος

Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων “πανομοιότυπων” ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

Αποτέλεσμα αποτίμησης

Σύμφωνα με το αποτέλεσμα της αποτίμησης η εύλογη αξία των εκτιμώμενων ακινήτων με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2022, ανέρχεται σε € 43,0 εκατ.

Κάτωθι παρατίθεται αναλυτικός πίνακας προσδιορισμού της εύλογης αξίας ανά ακίνητο:

A/A	Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Συνολική Επιφάνεια (τ.μ.)	Μισθωτικό Καθεστώς	Εύλογη Αξία 30.06.2022 (€)
1	Μητροπόλεως 19, Θεσσαλονίκη	Κατάστημα - Γραφείο	1.761,0	Μισθωμένο	5.000.000
2	Πατριάρχου Ιωακείμ, Αθήνα	Κατάστημα	412,4	Μισθωμένο	4.500.000
3	Δημ. Άγγελου Μεταξά 21, Γλυφάδα	Κατάστημα	589,7	Μισθωμένο	3.525.000
4	Βουκουρεστίου 8-10 & Πανεπιστημίου 3-5, Αθήνα	Κατάστημα	3.585,4	Μισθωμένο	1.000.000
5	Κολοκοτρώνη 1, Κηφισιά	Κατάστημα	559,0	Μισθωμένο	3.575.000
6	Λεωφ. Κηφισίας 214 & Περικλέους 1, Χολαργός	Κατάστημα	660,9	Μισθωμένο	2.675.000
7	Καρνεάδου 25-27, Αθήνα	Γραφείο	982,6	Μισθωμένο	2.550.000
8	Λεωφ. Μεσογείων 2, Αθήνα	Κατάστημα	838,0	Μισθωμένο	2.125.000

9	Λεωφ. Ποσειδώνος 73, Παλαιό Φάληρο	Κατάστημα	965,4	Μισθωμένο	2.000.000
10	Σταδίου 24, Αθήνα	Γραφείο	673,0	Ιδιοχρησιμοποιούμενο	1.900.000
11	Σταδίου 24, Αθήνα	Γραφείο	672,7	Ιδιοχρησιμοποιούμενο	1.675.000
12	Αστυδάμαντος 2 & Ευτυχίδου 43, Αθήνα	Κατάστημα	613,5	Μισθωμένο	1.580.000
13	Λεωφ. Ανδρέα Συγγρού 80-88 Αθήνα	Κατάστημα	1.038,7	Μισθωμένο	1.570.000
14	Πλατεία Ελευθερίας, Καρδίτσα	Κατάστημα	1.606,4	Μισθωμένο	1.450.000
15	Στουρνάρα 55, Αθήνα	Κατάστημα	1.411,0	Μισθωμένο	1.270.000
16	Καποδιστρίου 80, Κέρκυρα	Κατάστημα	515,4	Μισθωμένο	1.285.000
17	Αχαρνών 364, Αθήνα	Κατάστημα	775,5	Μισθωμένο	1.105.000
18	Εθνομαρτύρων 9, Τρίπολη	Κατάστημα	760,0	Μισθωμένο	900.000
19	Βλαστού 5 & Καλόπλουτου, Χίος	Κατάστημα	686,1	Μισθωμένο	850.000
20	Λεωφ. Λυκούργου 98 & Κων. Παλαιολόγου 78, Σπάρτη	Κατάστημα	540,0	Μισθωμένο	600.000
21	Νικηταρά & Ασκληπιού, Ναύπλιο	Κατάστημα	339,0	Μισθωμένο	515.000
22	Σποράδων 45, Αθήνα	Κατάστημα	481,8	Μισθωμένο	400.000
23	Εμμ. Χρυσολορά 2 & Ειρήνης Αθηναίας, Αθήνα	Αποθήκη	375,0	Ιδιοχρησιμοποιούμενο	150.000
24	Σιβιτανίδου 23, Καλλιθέα	Κατάστημα	371,1	Μισθωμένο	800.000
Σύνολο					43.000.000

Πηγή: TUS. THINK UP SOLUTIONS LTD

Σημειώνεται ότι η αξία μεταβίβασης για έκαστο εξ αυτών των ακινήτων, συμπίπτει με την αποτίμηση αυτών από την εταιρεία TUS. THINK UP SOLUTIONS LTD, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον ανωτέρω πίνακα.

3.3 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών (ποσοστά ανά δραστηριότητα)

Η επίδραση από τη λειτουργική ενσωμάτωση της αποκτηθείσας Δραστηριότητας της AREM-I και την Μεταβίβαση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων στη διαμόρφωση του κύκλου εργασιών και των αποτελεσμάτων του Ομίλου Alpha Αστικά Ακίνητα για την περίοδο αναφοράς 01.01.2021-31.12.2021 απεικονίζεται στον κατωτέρω πίνακα:

31/12/2021 (Ποσά σε €)	Παροχή Υπηρεσιών Ομίλου (Υφιστάμενη Δραστηριότητα)	Υπηρεσίες Εκμετάλλευσης Ακινήτων (Υφιστάμενη Δραστηριότητα)	Μη Κατανεμημένα	Σύνολο	Παροχή Υπηρεσιών ΑΡΕΜΙ (Αποκτηθείσα Δραστηριότητα)	Υπηρεσίες Εκμετάλλευσης Ακινήτων (Μεταβιβαζόμενα Στοιχεία)	Σύνολο μετά την Ενσωμάτωση της Δραστηριότητας της ΑΡΕΜ-Ι και της Μεταβίβασης Ακινήτων
Έσοδα	10.644.483	2.613.142	-	13.257.625	3.364.500	-2.613.142	14.008.983
Αποτελέσματα Τομέα	106.278	1.762.257	-	1.868.535	706.545	-1.762.257	812.823
Χρηματοοικονομικά Έσοδα			29.929	29.929	0		29.929
Χρηματοοικονομικά Έξοδα			-34.003	-34.003	0		-34.003
Λοιπά έκτακτα κέρδη Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου			135.347	135.347	0		135.347
			-1.685	-1.685	0		-1.685
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	106.278	1.762.257	129.588	1.998.123	706.545	-1.762.257	942.411
Φόρος Εισοδήματος			-331.446	-331.446		124.116	-207.330
Καθαρά κερδη/ (Ζημιές) μετα φόρων	106.278	1.762.257	-201.858	1.666.677	706.545	-1.638.141	735.081

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Επεξηγηματικές Σημειώσεις:

- Τα έσοδα από την αποκτηθείσα Δραστηριότητα της APEM-I απεικονίζονται σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποίησε και η εκτιμητική εταιρεία RSM Greece A.E. για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας, στο πλαίσιο Απόκτησης Δραστηριότητας.
- Το ποσό του Φόρου ύψους €124.116 που αντιστοιχεί στις Υπηρεσίες Εκμετάλλευσης Ακινήτων (Μεταβιβαζόμενα Στοιχεία), έχει προστεθεί καθώς, λόγω της Μεταβίβασης του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων, δεν χρειάζεται να αποδοθεί.
- Από τη Μεταβίβαση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρείας στην εύλογη αξία τους, η Εταιρεία εκτιμά ότι θα προκύψει κέρδος περίπου €7 εκατ.
- Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία για την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Chardash Trading E.O.O.D. που δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, ως μοναδικό περιουσιακό της στοιχείο, ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας, προς την «ALPHA GROUP REAL ESTATE LIMITED», εταιρεία του Ομίλου Alpha Bank, έναντι τιμήματος €19.600.000, έχοντας ήδη λάβει σχετική έκθεση/γνωμοδότηση κατ' άρθρο 101 Ν. 4548/2018 για το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής από την RSM Greece A.E. Από την πώληση της θυγατρικής Chardash Trading E.O.O.D., δεν αναμένεται να προκύψει κέρδος, καθώς η μεταβίβαση αναμένεται να γίνει πλησίον της λογιστικής της αξίας (εντός του εύρους της εύλογης αξίας που προσδιορίστηκε από την RSM Greece A.E.).

3.4 Αναφορά στον κλάδο που θα δραστηριοποιείται ο εκδότης και ειδικότερα: γενικά χαρακτηριστικά του κλάδου, θέση του εκδότη στον κλάδο, τυχόν διοικητικές ή άλλης φύσεως άδειες που απαιτούνται για την άσκηση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία σήμερα δραστηριοποιείται στην αγορά των υπηρεσιών ακινήτων και κατέχει ιδιότητα ακίνητα τα οποία και εκμεταλλεύεται. Οι υπηρεσίες που παρέχει η Εταιρεία είναι η διαχείριση ακινήτων τρίτων, η διαχείριση της μίσθωσης αυτών μετά της είσπραξης των μισθωμάτων, η εν γένει παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών, η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων, έρευνα αγοράς καθώς και η παροχή τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης ακινήτων που αφορούν αγορές, πωλήσεις, μισθώσεις, εκμισθώσεις, οικονομοτεχνικές μελέτες, διαχείριση & επίβλεψη έργων, και οι υπηρεσίες συμβούλου, και εποπτείας. Στην εξειδικευμένη αυτή αγορά η Εταιρεία έχει κορυφαία θέση συνεπεία της πολυετούς εμπειρίας της, της πανελλαδικής εμβέλειας μέσω των γραφείων της, καθώς και μέσω του διευρυμένου δικτύου συνεργατών της.

Συνεπεία των εξελίξεων των τελευταίων ετών, ήτοι τη δημιουργία μεγάλου όγκου μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στο ενεργητικό των ελληνικών τραπεζών και κατόπιν την εποπτική απαίτηση μείωσης αυτών, καθώς και τη δημιουργία εξειδικευμένων εταιριών διαχείρισης των μη

εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, έχει αυξηθεί σημαντικά ο όγκος των εξασφαλίσεων που οδηγούνται σε ρευστοποίηση. Απόρροια αυτού είναι η αυξημένη ανάγκη της διαχείρισης των ρευστοποιημένων εξασφαλίσεων που ανακτώνται από τις ίδιες τις τράπεζες ή τις εταιρίες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

Τόσο η διαχείριση των ρευστοποιημένων εξασφαλίσεων που έχουν ανακτήσει οι ανωτέρω φορείς, όσο και η συνολική διαδικασία διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, δημιουργούν σημαντικές ανάγκες εξειδικευμένων υπηρεσιών διαχείρισης, μισθωτικής παρακολούθησης, υπηρεσιών αξιοποίησης και πωλήσεως ακινήτων για τις ρευστοποιημένες εξασφαλίσεις, των υπηρεσιών εκτιμήσεως των αξιών των εξασφαλίσεων των εν λόγω ανοιγμάτων αλλά και της εν γένει αξιολόγησής τους στο πλαίσιο της ευρέσεως της βέλτιστης λύσης διαχείρισής τους.

Ταυτόχρονα η έγκριση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Ελλάδα 2.0 από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Ιούνιο 2021 σηματοδοτεί μια νέα εποχή για τις ελληνικές επιχειρήσεις. Με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU, το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA / Recovery and Resilience Facility – RRF) θα διαθέσει πόρους ύψους 12,7 δισ. ευρώ σε δάνεια με δυνατότητα εκταμίευσης έως τον Αύγουστο του 2026 γεγονός που αυξάνει περαιτέρω τις ανάγκες της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ειδικότερα στους τομείς εκτιμήσεως ακινήτων, τεχνικής υποστήριξης και συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Παράλληλα αναμένεται να λάβουν χώρα μεγάλα έργα ανάπλασης υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως ενδεικτικά η Διπλή Ανάπλαση του Βοτανικού, καθώς και σημαντικός αριθμός έργων συμπράξεως δημοσίου & ιδιωτικού τομέα, τα οποία θα υποστηριχθούν από τους τομείς αναπτύξεως κτηρίων και τεχνικής υποστήριξης. Ταυτόχρονα στο πλαίσιο προγραμμάτων που έχουν στόχο την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας κρατικών φορέων, αλλά και ενόψει της λειτουργίας του θεσμού του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, αναμένεται να προκύψει αυξημένη ανάγκη διαχειρίσεως ακινήτων από εξειδικευμένους παρόχους που έχουν την εμπειρία αλλά και τη δυνατότητα διαχείρισης μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Στο πλαίσιο αυτό και δεδομένου ότι η Εταιρεία αποφάσισε να επικεντρωθεί στην παροχή των υπηρεσιών αυτών διευρύνοντας ταυτόχρονα τον υφιστάμενο κύκλο εργασιών της, αναπτύσσοντας νέα ανταγωνιστικά προϊόντα και παρέχοντας νέες υπηρεσίες βάσει των αυξανόμενων αναγκών της αγοράς.

Με γνώμονα την επίτευξη των ανωτέρω στόχων η Εταιρεία, μέσω του Μετασχηματισμού, εκτιμά ότι η μεταβίβαση του συνόλου του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της και η απόκτηση της Δραστηριότητας της APEM-I θα συμβάλουν σημαντικά στην ενδυνάμωσή της στον τομέα διαχείρισης ακινήτων αλλά και αναμένεται να προσφέρει νέες υπηρεσίες όπως η αξιολόγηση επενδύσεων (asset underwriting). Επίσης αξιοποιώντας την πολυετή τεχνογνωσία της και το άρτια καταρτισμένο προσωπικό της, η Εταιρεία θα διευρύνει την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε μεγάλα έργα της αγοράς ακινήτων.

Παράλληλα η Εταιρεία εστιάζει στην περαιτέρω ανάπτυξη των πληροφοριακών της συστημάτων με στόχο την βελτιωμένη και αποδοτικότερη διαχείριση των ακινήτων και αναμένεται να επικεντρωθεί, μεταξύ άλλων, στην ανάλυση δεδομένων της αγοράς ακινήτων και στην ανάπτυξη νέων εργαλείων ανάλυσης και μαζικών εκτιμήσεων ακινήτων. Ταυτόχρονα η Εταιρεία αναμένεται να δώσει περισσότερη έμφαση στη διενέργεια ερευνών αναλύσεως των κατά τόπους αγορών ακινήτων.

Κατόπιν της Μεταβίβασης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων, η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριοποίηση της στη συγκεκριμένη σχετική αγορά μέσω της διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Η Εταιρεία θα επικεντρωθεί στην περαιτέρω ενδυνάμωση της παρουσίας της στην αγορά υπηρεσιών επί και με αναφορά τα ακίνητα, εμπλουτίζοντας τόσο το στελεχιακό της δυναμικό όσο και την υλικοτεχνική της υποδομή με σκοπό της αύξηση του πελατολογίου της και του αριθμού των έργων που αναλαμβάνει.

Εν κατακλείδι η Εταιρεία στοχεύει στη συνεχή και υγιή επέκταση των εργασιών της στην αγορά των υπηρεσιών ακινήτων, τηρώντας όμως ταυτόχρονα θεμελιώδεις αρχές, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

4. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ:

4.1 Την κύρια δραστηριότητα που είχε πριν

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων και ακινήτων τρίτων, τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών, καθώς και στην εκπόνηση οικονομοτεχνικών μελετών και την παροχή τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης ακινήτων.

Η Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων, εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι δεν θα προκαλέσει επιπτώσεις στο ευρύτερο αντικείμενο εργασιών της καθώς δεν τροποποιείται το αντικείμενο και ο σκοπός της Εταιρείας, αλλά όπως αναλυτικά εκτίθεται, η δραστηριότητα της μεταβάλλεται μόνο υπό την έννοια ότι επικεντρώνεται σε μια εκ των υφισταμένων, ήτοι της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων.

Σε κάθε περίπτωση και ανάλογα με την εξέλιξη του Μετασχηματισμού της Εταιρείας θα αξιολογηθεί η ανταπόκριση της Εταιρείας στις απαιτήσεις της νέας δομής και διάρθρωσής της και η Διοίκηση θα εξετάζει και θα προβαίνει σε διορθωτικές ενέργειες με απώτερο στόχο την βελτιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών της Εταιρείας προς τρίτους και τις εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank.

4.2 Τον κλάδο δραστηριοποίησής του σήμερα

Όπως προαναφέρθηκε, με την Απόκτηση Δραστηριότητας και τη Μεταβίβαση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων υλοποιείται ο Μετασχηματισμός της Εταιρείας σε εταιρεία επικέντρωση στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Ο ως άνω Μετασχηματισμός δεν τροποποιεί το αντικείμενο και το σκοπό της Εταιρείας, καθώς η μεταβολή της δραστηριότητας συνίσταται μόνο στην επικέντρωση σε μια εκ των υφισταμένων, ήτοι της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων.

Πιο συγκεκριμένα η δραστηριοποίηση της Εταιρείας εστιάζεται κυρίως στη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων πελατών, τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών καθώς και στην παροχή τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης ακινήτων που αφορούν αγορές, πωλήσεις, μισθώσεις, εκμισθώσεις, οικονομοτεχνικές μελέτες, διαχείριση & επίβλεψη έργων, υπηρεσίες συμβούλου, εποπτεία & διαχείριση ακινήτων τρίτων.

Με την μακρόχρονη παρουσία της Εταιρείας στον κλάδο ακίνητης περιουσίας, έχει αποκτηθεί σημαντική εμπειρία και συσσωρευμένη τεχνογνωσία η οποία εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι θα συμβάλλει στην αντιμετώπιση ζητημάτων που άπτονται της επιχειρηματικής της δραστηριότητας και ενδέχεται να προκύψουν στο πλαίσιο του Μετασχηματισμού της Εταιρείας και της Συναλλαγής Skyline.

4.3 Τυχόν αλλαγές στο σκοπό και το καταστατικό του, καθώς και κάθε άλλη διαφοροποίησή του σε σχέση με την ταυτότητα του πριν

Δεν προβλέπεται οποιαδήποτε τροποποίηση στο σκοπό και στο Καταστατικό της Εταιρείας, καθώς η πώληση περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με τη δραστηριότητα Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Επενδυτικών Ακινήτων και η λειτουργική απορρόφηση της Δραστηριότητας της APEM-I δεν θα μεταβάλλουν το αντικείμενο εργασιών της Εταιρείας. Επίσης, δεν προβλέπεται να επέλθει οποιαδήποτε διαφοροποίηση της Εταιρείας σε σχέση με την ταυτότητα της, ως αυτή έχει σήμερα, λόγω του ως άνω Μετασχηματισμού της Εταιρείας και της Συναλλαγής Skyline.

4.4 Πώς επηρεάζονται οι προοπτικές του εκδότη όσον αφορά τη δραστηριοποίησή του

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι προοπτικές της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εν γένει, θα επηρεασθούν θετικά από την ενσωμάτωση της Δραστηριότητας της APEM-I, η οποία εκτιμάται ότι θα αυξήσει των κύκλο εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων κατά περίπου 32%, καθώς και από την σύναψη μακροπρόθεσμης σύμβασης διαχείρισης ακινήτων στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline. Η εκτίμηση

αυτή εδράζεται αφενός στην δυνατότητα εκμετάλλευσης τυχόν επενδυτικών ευκαιριών που θα προκύψουν στους επιχειρηματικούς τομείς που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, αξιοποιώντας την πολυετή τεχνογνωσία και το άρτια καταρτισμένο προσωπικό της, αφετέρου στη περαιτέρω ανάπτυξη των πληροφοριακών της συστημάτων με στόχο την βελτιωμένη και αποδοτικότερη διαχείριση των ακινήτων των πελατών της, την επικέντρωση, μεταξύ άλλων, στην ανάλυση δεδομένων της αγοράς ακινήτων και στην ανάπτυξη νέων εργαλείων ανάλυσης και μαζικών εκτιμήσεων ακινήτων, και εν γένει στη διεύρυνση των παρεχόμενων συμβουλευτικών υπηρεσιών της.

Ένεκα της υψηλής ρευστότητας και της εταιρικής κουλτούρας, η Εταιρεία είναι σε θέση να επενδύσει στο ανθρώπινο δυναμικό και στις τεχνολογικές υποδομές των πληροφοριακών της συστημάτων, προκειμένου να επιτύχει τους ανωτέρω στόχους εκμεταλλεύομενη των ευκαιριών που παρουσιάζονται στην αγορά ακινήτων, καθώς αυτή αναπτύσσεται.

Συμπερασματικά, οι επενδύσεις σε περαιτέρω ανάπτυξη πληροφοριακών συστημάτων, στην ανάπτυξη νέων εργαλείων ανάλυσης που θα δίνουν τη δυνατότητα για μαζικές εκτιμήσεις ακινήτων αλλά και στον εμπλουτισμό του ανθρώπινου δυναμικού σε συνδυασμό με τον αυξημένο όγκο εργασιών που αναμένεται, εκτιμάται ότι θα μειώσουν το ανά μονάδα κόστος παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας, αντισταθμίζοντας έτσι μεσοπρόθεσμα, την αρνητική επίδραση στη κερδοφορία της Εταιρείας από την πώληση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Η Εταιρεία, από την σκοπούμενη Μεταβίβαση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της και την σκοπούμενη πώληση της εταιρείας Chardash, αναμένεται να λάβει συνολικό ποσό €62,6 εκατ. Η Εταιρεία θα εξετάσει τη διάθεση του ανωτέρω ποσού με στόχο την ενίσχυση των επιχειρηματικών της σχεδίων, την ανάπτυξη της εστιασμένης πλέον δραστηριότητάς της τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, καθώς και την ανάπτυξη νέων συνεργασιών, ενώ περαιτέρω αναλαμβάνει να διερευνήσει το βέλτιστο τρόπο διάθεσης αυτού προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος και των συμφερόντων των μετόχων αυτής.

Λαμβάνοντας υπόψιν τον εν εξελίξει Μετασχηματισμό, η Εταιρεία σκοπεύει να εξορθολογήσει τους σχετικούς δείκτες αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί αναπροσαρμόζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων που χρησιμοποιεί καθώς, με τον Μετασχηματισμό της και τη μεταβολή του εύρους των εργασιών της, εκλείπει πλέον η ανάγκη για συσσώρευση κεφαλαίων με σκοπό την εξεύρεση και εκμετάλλευση καταλλήλων ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα και ενίσχυση του σχετικού χαρτοφυλακίου. Κατόπιν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει στην επερχόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση της 09.09.2022, τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού ευρώ 47.880.000, ήτοι ευρώ 3,42 ανά μετοχή, το οποίο έχει υπολογισθεί επί του συνόλου των φορολογηθέντων κερδών - με εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης - της Εταιρείας. Μετά την ολοκλήρωση του Μετασχηματισμού, η Εταιρεία προτίθεται να υποβάλλει προς τους μετόχους της πρόταση για τη διάθεση των κεφαλαίων που θα προέλθουν από

την πώληση του χαρτοφυλακίου ακίνητων προς το σκοπό περαιτέρω βελτιστοποίησης της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας του εκδότη

Οι οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας του εκδότη, σύμφωνα με την Απόφαση 25/17.7.2008 του Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ως ισχύει, είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.astikaakinita.gr. Πιο συγκεκριμένα, είναι διαθέσιμα τα εξής :

- Οι δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/etisia-enopoiimenietairiki-hrimatooikonomiki-ekthesi-hrisis-apo-1i-ianouariou-eos-31-dekemvriou-2021/.
- Οι δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/etisia-hrimatooikonomiki-ekthesi-31122020/.
- Οι δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/etisia-oikonomiki-ekthesi-31122019/.