



AREM -I

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
“ ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”
ΧΡΗΣΕΩΣ 2019
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΑΘΗΝΑΙ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2020**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

“ ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”

ΧΡΗΣΕΩΣ 2019

(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίστηκαν με θετικά αποτελέσματα και στη χρήση 2019.

Για τη χρήση 2019 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 4.724 χιλ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 2.456 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2019 σε € 1.845 χιλ. έναντι € 579 χιλ. του 2018, σημαντικά αυξημένα συνεπεία της νέας δραστηριοποίησης της εταιρείας. Η σημαντική αύξηση τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων της Εταιρείας οφείλεται στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων της, σύμφωνα με όσα αναφέρονται παρακάτω, η οποία είχε ως συνέπεια και την αύξηση του προσωπικού της, το οποίο από 9 άτομα στη χρήση 2018 αυξήθηκε σε 16 άτομα στη χρήση 2019.

Τα κέρδη χρήσεως προ φόρων, τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατασταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν στην κλειόμενη χρήση σε € 3.309 χιλ. έναντι € 3.270 χιλ. στη χρήση 2018 ενώ εάν σε αυτά συμπεριλάβουμε και τα Αποτελέσματα προ φόρων που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση τότε το συνολικό αποτέλεσμα της χρήσεως προ φόρων ανήλθε σε € 4.338 χιλ. έναντι € 3.522 χιλ. στη χρήση 2018 .

Τα κέρδη της χρήσεως 2018 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή ποσού € 1,39 εκατ., το οποίο ήταν μέρος της αρχικής πρόβλεψης ποσού € 1,83 εκατ. για αναμενόμενες ζημίες από πιστωτικό κίνδυνο. Η εν λόγω αρχική πρόβλεψη σχηματίστηκε την 01.01.2018 στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας ως αποτέλεσμα της πρώτης εφαρμογής του νέου ΔΠΧΠ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα” και καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή θέση αυτής. Η αιτία σχηματισμού της αρχικής πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου ήταν η τοποθέτηση από την εταιρεία υψηλών υπολοίπων προθεσμιακών καταθέσεων ποσού € 340,6 εκατ. στην μητρική της εταιρεία ALPHA BANK AE.

Ομοίως τα κέρδη της χρήσεως 2019 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή του υπολειπόμενου ποσού της παραπάνω πρόβλεψης των € 1,83 εκατ. δηλαδή ποσό € 0,44 εκατ.

Μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να

μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Alpha Bank και του Ομίλου αυτής που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχείρισεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών (είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης εταιρειών ειδικού σκοπού οι οποίες έχουν ιδρυθεί για να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα) ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους .

Στο πλαίσιο της νέας δραστηριοποίησής της η εταιρεία, μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.". με τον διακριτικό τίτλο «AREM-I». Επιπρόσθετα, προς εξυπηρέτηση των νέων αναγκών της, η εταιρεία μετέφερε στη χρήση 2018 την έδρα της σε νέα γραφεία στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αθήνα .

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται, μετά την διανομή μερίσματος € 1,15 εκ. από κέρδη της χρήσεως 2018, σε € 349,5 εκατ. έναντι € 347,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

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

➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.868.170,53	10.289.477,98
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53	339.082.394,27
Ενεργητικό	353.050.210,06	349.371.872,25
Καθαρή θέση	349.461.621,74	347.183.128,77
Υποχρεώσεις	3.588.588,32	2.188.743,48
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	353.050.210,06	349.371.872,25

Αποτελέσματα χρήσεως	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.354.606,42	--
Έσοδα συμμετοχών	431.155,50	609.064,50
Λοιπά έσοδα	233,00	--
Σύνολο εσόδων	2.785.994,92	609.064,50
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.018.536,80)	(237.284,35)
Αποσβέσεις	(91.264,78)	(987,57)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(735.081,27)	(340.602,93)
Σύνολο εξόδων προ χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	(1.844.882,85)	(578.874,85)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.937.744,64	1.846.619,93
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.508,13)	--
(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	444.348,99	1.393.261,48
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	3.308.697,57	3.270.071,06
Φόρος εισοδήματος	(721.275,22)	(1.003.301,34)
Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	2.587.422,35	2.266.769,72
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:		
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.032.864,74	201.948,93
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων	--	51.806,29
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	(4.014,47)	(2.040,72)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	(187.779,65)	178.604,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών	--	(15.023,82)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	841.070,62	415.294,93
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	3.428.492,97	2.682.064,65

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

➤ **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	341.182.039,53	=	339.082.394,27	=
Σύνολο ενεργητικού	353.050.210,06		349.371.872,25	
				97,05%
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	11.868.170,53	=	10.289.477,98	=
Σύνολο ενεργητικού	353.050.210,06		349.371.872,25	
				2,95%

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	349.461.621,74	=	347.183.128,77	=
Σύνολο υποχρεώσεων	3.588.588,32		2.188.743,48	
				158,6

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	3.588.588,32	=	2.188.743,48	=
Σύνολο παθητικού	353.050.210,06		349.371.872,25	
				0,63%
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	349.461.621,74	=	347.183.128,77	=
Σύνολο παθητικού	353.050.210,06		349.371.872,25	
				99,37%

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	349.461.621,74	=	347.183.128,77	=
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.868.170,53		10.289.477,98	
				3374,16%

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	341.182.039,53	=	339.082.394,27	=
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.432.234,12		829.982,70	
				>1

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως	339.749.805,41	=	99,58%	<u>338.252.411,57</u>	=	99,76%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53			339.082.394,27		

➤ **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	<u>31.12.2019</u>			<u>31.12.2018</u>	
Αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης, τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και το φόρο εισοδήματος	941.112,07	=	33,78%	<u>30.189,65</u>	= 4,96%
Σύνολο εσόδων	<u>2.785.994,92</u>			609.064,50	

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης και πριν το φόρο εισοδήματος	3.893.198,85	=	1,11%	<u>2.128.524,08</u>	= 0,61%
Ίδια κεφάλαια	<u>349.461.621,74</u>			347.183.128,77	

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως στη μητρική της εταιρία Alpha Bank ΑΕ, συνολικού ποσού € 336.738.104,08 και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.919.711,96. Η εν λόγω απαίτηση εξοφλήθηκε την 26.02.2020. Η Alpha Bank ΑΕ, έχει αξιολογηθεί με Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και τις ταμειακές της ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεων της.

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπήρξαν στη χρήση 2019.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων ταξινομήθηκε στις χρήσεις 2019 και 2018, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση.

Κατά τη χρήση 2019 δεν προέβη σε αγοραπωλησίες στο χαρτοφυλάκιο της.

Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

<u>31.12.2019</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2019
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.700.646,00	5.497.289,42	406.638,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	86.997,17	57.284,48	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	6.400,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.308.200,00	376.169,21	
Σύνολο			3.715.420,06	9.897.141,60	6.181.721,54	413.038,00
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.303.708,00	762.573,23	16.968,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	20.162,23	5.051,68	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.323.870,23	767.624,91	18.117,50
Γενικό σύνολο			4.271.665,38	11.221.011,83	6.949.346,45	431.155,50
<u>31.12.2018</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2018
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						

Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
Σύνολο			3.715.420,06	8.629.920,48	4.914.500,42	588.119,00
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
Σύνολο			556.245,32	1.558.226,61	1.001.981,29	20.945,50
Γενικό σύνολο			4.271.665,38	10.188.147,09	5.916.481,71	609.064,50

Οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο Επίπεδο (1). Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές ταξινομούνται στο Επίπεδο (3).

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 και 2018 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

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 εταιρείες 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 (άρθρ.160 & άρθρ.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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διανομή μερίσματος ύψους € 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019, το οποίο αντιστοιχεί σε 2,03 ευρώ ανά μετοχή .

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νεον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2019.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία την 31.12.2019 απασχολούσε 16 άτομα ως τακτικό προσωπικό, ενώ το 2018 απασχολούσε 9 άτομα.

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία υπέγραψε την 1^η Απριλίου 2019 σύμβαση με την Τράπεζα με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών στρατηγικής διαχείρισης των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των νέων δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία αναλαμβάνει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ομίλου, εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα. Αποτέλεσμα της συμβάσεως αυτής είναι η σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας της.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών η Εταιρεία και για το 2020 θα στηριχθεί στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο αυξήθηκε κατά το 2019 για να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιορίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2019 έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 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.

Αθήναι, 9 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252