

Προς

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς

ΕΝΤΑΥΘΑ

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 2022

Κύριοι,

Σε απάντηση της από 9/11/2022 επιστολής σας, με την οποία μας ζητήσατε, συνεπεία της ενεργειακής κρίσης, των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία και του μακροοικονομικού περιβάλλοντος εν γένει, να ενημερώσουμε εσάς και δι υμών το επενδυτικό κοινό, αναφορικά με τη διαμόρφωση των, κατά το γ' τρίμηνο της χρήσης 2022, θεμελιωδών οικονομικών μεγεθών τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της (Όμιλος), σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

Σε μια περίοδο κατά την οποία η αγορά ανέκαμπτε από την πανδημία, η οικονομία της ζώνης του ευρώ επλήγη από ακόμα μια σημαντική διαταραχή που προκλήθηκε από το ξέσπασμα του πολέμου στην Ουκρανία και τις επακόλουθες κυρώσεις. Οι επιπτώσεις αυτού του πολέμου στις διεθνείς εμπορικές συναλλαγές και στην αγορά ενέργειας επέτειναν την αβεβαιότητα στις χρηματαγορές με συνέπεια το μακροοικονομικό περιβάλλον να καταστεί ιδιαίτερα ρευστό και αβέβαιο.

Ωστόσο, τόσο ο Όμιλος όσο και η Εταιρεία, δεν δραστηριοποιούνται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχουν άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών κατασκευαστικού κόστους. Επιπλέον δε, ο ήδη εξελισσόμενος μετασχηματισμός της Εταιρείας σε Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων διασφαλίζει ακόμα περισσότερο τη μη έκθεσή της σε τέτοιους κινδύνους που ήταν όμως, σε κάθε περίπτωση, ελαχιστοποιημένοι και χωρίς ουσιώδη επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα της. Τέλος, η σημαντική αύξηση της ζήτησης για χαρτοφυλάκια ακίνητων που παρατηρείται το τελευταίο διάστημα, δημιουργεί καλύτερες συνθήκες και προοπτικές για τις δραστηριότητές της.

Υπο το πρίσμα των παραπάνω, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και εκμίσθωση ακινήτων, τα κέρδη προ φόρων και τόκων (EBIT) και τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), τόσο για το γ' τρίμηνο της χρήσης 2022 όσο και σε σωρευτική βάση, σε σχέση με τα αντίστοιχα συγκριτικά μεγέθη της περσινής περιόδου, διαμορφώθηκαν, για τον Όμιλο και την Εταιρεία ως ακολούθως:

Εταιρεία Alpha Αστικά Ακίνητα

(Ποσά σε χιλ. €)

	Γ' Τρίμηνο 2022	Σωρευτικά έως Γ' Τρίμηνο 2022	Γ' Τρίμηνο 2021	Σωρευτικά έως Γ' Τρίμηνο 2021
Έσοδα από ΠΥ	3.766	9.944	2.331	7.494
EBIT	2.808	4.616	440	728
EBITDA	2.960	5.119	604	1.219
Ίδια Κεφάλαια		95.313		135.682

Όμιλος Alpha Αστικά Ακίνητα

(Ποσά σε χιλ. €)

	Γ' Τρίμηνο 2022	Σωρευτικά έως Γ' Τρίμηνο 2022	Γ' Τρίμηνο 2021	Σωρευτικά έως Γ' Τρίμηνο 2021
Έσοδα από ΠΥ	4.411	11.473	2.832	8.894
EBIT	2.887	4.417	401	701
EBITDA	3.136	5.227	580	1.240
Ίδια Κεφάλαια		97.638		138.322

Επιπλέον, σημειώνουμε ότι κατά το γ' Τρίμηνο της χρήσης 2022 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού €47.800χιλ. με συνέπεια τα Ίδια Κεφάλαια να μεταβληθούν από € 135.682 χιλ. το 2021 σε € 95.313 χιλ. το 2022.

Όπως δε προκύπτει και από τη διενεργηθείσα ανεξάρτητη αποτίμηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας που ανακοινώθηκε και στη Τακτική Γενική Συνέλευση την 09/09/2022, δεν υφίστατο λόγος απομείωσης της αξίας αυτών κατά το γ' Τρίμηνο της χρήσης 2022. Πλην όμως, καίτοι εκτιμούμε ότι δεν έχουν αλλάξει, στο μεσοδιάστημα, οι συνθήκες επί των οποίων έγινε η επιμέτρηση αυτή, η αξία των περιουσιακών στοιχείων θα επανεξεταστεί και κατά την 31.12.2022.

Επιπρόσθετα, ουδεμία μεταβολή στη δανειακή θέση ή/και στη κεφαλαιακή διάρθρωση τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της (Όμιλος), έλαβε χώρα κατά το γ' Τρίμηνο της χρήσης 2022, ούτε υπήρξε ουσιαστική διαφοροποίηση στα λοιπά μεγέθη της χρηματοοικονομικής τους θέσης κατά την ίδια περίοδο.

Όσον αφορά τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων, τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της (Όμιλος), έχοντας ενσωματώσει την δυναμική του πληθωρισμού στα έσοδα τους συνδέοντας τα με τον ΔTK, και έχοντας καταρτίσει συμβάσεις με μισθωτές που είναι υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, τα εν λόγω έσοδα δεν έχουν επηρεαστεί.

Συγκεκριμένα, τα έσοδα από μισθώσεις των ακινήτων της εταιρείας κατά το γ' Τρίμηνο της χρήσης 2022 ήταν €2.029 χιλ ενώ το ίδιο διάστημα το 2021 ήταν €1.932 χιλ.

Με βάση τα δεδομένα και του γ' Τριμήνου της χρήσης 2022, ο πιστωτικός κίνδυνος εκ της πιθανότητας μη ανταπόκρισης των πελατών μας στους συμφωνημένους όρους αποπληρωμής εκτιμάται ότι δεν είναι σημαντικός, δοθέντος ότι οι αντισυμβαλλόμενοι μας διαθέτουν υψηλής ποιότητας κεφαλαιακή διάρθρωση και εν γένει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα. Ως εκ τούτου εκτιμάται, ότι ούτε ο Όμιλος, ούτε η Εταιρεία εκτίθενται σε ουσιώδη πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας καίτοι επηρεάστηκε από την προαναφερθείσα διανομή μερίσματος και από την εξαγορά της δραστηριότητας που αφορά τη Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας από τη συνδεδεμένη εταιρεία Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη ΑΕ για την οποία (εξαγορά) κατέβαλε ποσό €1.850χιλ παρέμεινε υψηλή και στο γ' Τρίμηνο του 2022. Συγκεκριμένα, τα διαθέσιμα της εταιρείας κατά το γ' Τρίμηνο της χρήσης 2022 ήταν €32.213 χιλ ενώ το ίδιο διάστημα το 2021 ήταν €78.552 χιλ και για τον Όμιλο €35.280χιλ και €81.706χιλ. αντίστοιχα.

Τέλος σημειώνουμε ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζοντας τις ανωτέρω προκλήσεις συνεχίζουν με συνέπεια τις εργασίες τους και το σχεδιασμό τους για την εξασφάλιση υπηρεσιών με υψηλή προστιθέμενη αξία και κερδοφορία, εκτιμώντας έτσι ότι κατά την 31/12/2022 τα οικονομικά αποτελέσματα θα είναι τουλάχιστον στα αυτά επίπεδα με αυτά της 31/12/2021.

Στη διάθεσή σας

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.