

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΤΗΣ 31.12.2016**

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα  
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης- Δ.Π.Χ.Π.)

ΑΘΗΝΑΙ, 15 ΜΑΡΤΙΟΥ 2016

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή .....	14
<b>Οικονομικές καταστάσεις Ιδιαίτερες και Ενοποιημένες της 31.12.2016</b>	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων .....	16
· Ισολογισμός .....	17
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	18
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	19
· Κατάσταση ταμειακών ροών .....	20
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u> .....	21
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u> .....	22
1.1 Βάση παρουσίασης.....	22
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	31
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	32
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	32
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	33
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	33
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	33
1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων .....	34
1.9 Άυλα πάγια .....	34
1.10 Φόρος εισοδήματος .....	34
1.11 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση .....	35
1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές .....	35
1.13 Μισθώσεις.....	35
1.14 Ταμείο και διαθέσιμα.....	36
1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση.....	36
1.16 Προβλέψεις.....	37
1.17 Έσοδα.....	37
1.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	37
1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	39
1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	39
1.21 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.....	40
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	41
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	41
4 Κέρδη από πώληση παγίων.....	42
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	42
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	42
7 Αποσβέσεις.....	43
8 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	43
9 Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών.....	43
10 Φόρος εισοδήματος.....	43
11 Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή.....	45

	<u>Ενεργητικό</u>	
12	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια .....	45
13	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	46
14	Άυλα πάγια.....	47
15	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	48
16	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	48
17	Απαιτήσεις από πελάτες.....	49
18	Λοιπές απαιτήσεις.....	49
19	Ταμείο και διαθέσιμα.....	49
	<u>Καθαρή θέση</u>	
20	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	50
21	Αποθεματικά.....	50
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
22	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	50
23	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	51
24	Προμηθευτές.....	55
25	Λοιπές υποχρεώσεις.....	53
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
26	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	53
27	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	54
28	Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα.....	56
29	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων .....	57
30	Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών.....	58
31	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	58
	<b>Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2016 .....</b>	<b>59</b>
	<b>Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου .....</b>	<b>59</b>

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016 καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

Δηλώνουμε επίσης ότι η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη , τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήναι, 15 Μαρτίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι.ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ.ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**  
**επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών**  
**Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2016 έως 31.12.2016**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις ιδιαίτερες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2016.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, περιγραφή της προβλεπόμενης εξελίξεως των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας και των θυγατρικών του Ομίλου της, καθώς και μεταξύ της Εταιρίας και των Εταιριών του Ομίλου της ALPHA BANK στην οποία ανήκει και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Κατά την κλειόμενη χρήση ο κύκλος εργασιών παρουσίασε μείωση για τον Όμιλο σε σύγκριση με την αντίστοιχη χρήση 2015 η οποία οφείλεται στη μείωση των εσόδων από μισθώματα . Για την Εταιρία ο κύκλος εργασιών παραμένει σταθερός σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση.

Για την Εταιρία τα κέρδη προ φόρων παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 3,26%. Για τον Όμιλο προέκυψαν ζημίες πριν τον φόρο εισοδήματος ποσού Ευρώ 4,02 εκατ. οι οποίες οφείλονται σε πρόβλεψη για επίδικες διαφορές θυγατρικής εταιρίας στην Βουλγαρία.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον κύκλο εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε στο 20,45%. Την 31.12.2016 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 29 ακίνητα, εκ των οποίων 23 βρίσκονται στην Ελλάδα, 4 στη Σερβία, και 2 στη Βουλγαρία .

Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 68,62 εκατ. και η εύλογη αξία προσδιορίσθηκε σε Ευρώ 68,2 εκατ.

**Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθε σε Ευρώ 12,93 εκατ. από Ευρώ 13,56 εκατ. το έτος 2015. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 8,61 εκατ. από Ευρώ 8,48 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 1,60%. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 4,00 εκατ. από Ευρώ 5,08 κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά 21,26% η οποία οφείλεται στη διακοπή μισθώσεων ακινήτων θυγατρικών εταιριών. Επίσης από την πώληση ακινήτου θυγατρικής εταιρίας προέκυψαν κέρδη ποσού Ευρώ 0,32 εκατ.

**Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε Ευρώ 0,66 εκατ. έναντι Ευρώ 1,11 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 41,07% που οφείλεται στην σημαντική μείωση των επιτοκίων προθεσμιακών καταθέσεων που χορηγούσαν κατά την κλειόμενη χρήση οι Τράπεζες.

### Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε Ευρώ 17,48 εκατ. έναντι Ευρώ 9,02 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 93,83%.

Η σημαντική αύξηση οφείλεται στην πρόβλεψη ποσού Ευρώ 8,00 εκατ. για επίδικες διαφορές θυγατρικής εταιρίας στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Αντίθετα το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τη χρήση 2016 ανήλθε σε Ευρώ 6,89 εκατ. έναντι Ευρώ 6,96 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μικρή μείωση.

### Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών

Εντός της χρήσεως 2016 πωλήθηκε η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE αντί του ποσού Ευρώ 775.000 και για την Εταιρία λόγω της αξίας της επένδυσης προέκυψαν κέρδη ποσού Ευρώ 135.000. Για τον Όμιλο σύμφωνα με την καθαρή θέση της θυγατρικής εταιρίας που πωλήθηκε προέκυψε ζημία ποσού Ευρώ 131.708.

### Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2016 είναι ζημιογόνο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ (5,39) εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 4,06 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Για την Εταιρία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2016 είναι κερδοφόρο και ανήλθε στο ποσό Ευρώ 2,84 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 2,78 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση 2,41%.

### Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 67,75 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 64,90 της χρήσεως 2015. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί αριθμοδείκτες οικονομικής διαρθρώσεως για τον Όμιλο έχουν ως εξής :

Σχόλια			31.12.2016	31.12.2015
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	128.378.466/12.038.843 133.901.107/ 4.377.737	1.066,37%	3.058,68%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	128.378.466/(2.070.870 +66.806.521+5.882) 133.901.107/(2.114.067 +69.018.792+8.115)	186,37%	188,22%
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(1.960.107+1.781.407+ 67.745.472)/(9.855.667) (1.313.995 + 877.033 + 64.899.792)/2.352.221	725,34%	2.852,23%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων/ Σύνολο Παθητικού	12.038.843/140.417.309 4.377.737/138.278.844	8,57%	3,17%

--	--	--	--	--

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

### **ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς είναι η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση ακινήτων που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη φορολόγηση Αωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – ΑΕΕΑΠ, φορολόγηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιβαρύνουν περαιτέρω την αγορά ακινήτων.

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου. Η πλειονότητα των ακινήτων της Εταιρίας καθώς και μεγάλο μέρος των ακινήτων των θυγατρικών είναι εκμισθωμένα.

### **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ**

Ο Όμιλος και η Εταιρία εκτίθενται στους παρακάτω κινδύνους από τη χρήση χρηματοοικονομικών μέσων:

#### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς και ο λειτουργικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

#### **Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων καθώς και στον κίνδυνο συγκέντρωσης πελατείας καθόσον κύριος πελάτης της εταιρίας είναι η ALPHA BANK A.E. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων ανανεώνονται στο επιτόκιο που ισχύει. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλος του Ομίλου της Alpha Bank δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους.

#### **Λειτουργικός κίνδυνος**

Ο λειτουργικός κίνδυνος συνίσταται κυρίως στη λανθασμένη εκτίμηση αξιών ακινήτων. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου περιορίζεται στο ελάχιστο με την πολιτική εναλλαγής των εκτιμητών, τη διενέργεια, δειγματοληπτικά, εκτιμήσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και τη βελτίωση, με σχετικές αναθεωρήσεις, του συστήματος διαχείρισης ποιότητας.

### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους

εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2016 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b><u>Απαιτήσεις</u></b>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απαιτήσεις από πελάτες	1.924.765	1.825.905
Λοιπές απαιτήσεις	131.389	1.161
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>67.312.786</u>	<u>57.713.005</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>69.368.940</u></b>	<b><u>59.540.071</u></b>
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	348.864	340.642
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>88.775</u>	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>437.639</u></b>	<b><u>340.642</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2016 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b><u>Έσοδα</u></b>		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.316.139	7.223.720
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3.349.441	2.546.221
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>651.153</u>	<u>501.036</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>12.316.733</u></b>	<b><u>10.270.977</u></b>
<b><u>Έξοδα</u></b>		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	954.457	954.457
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	73.841	19.949
Αποσβέσεις	<u>2.067</u>	<u>2.067</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.030.365</u></b>	<b><u>976.473</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b><u>343.360</u></b>	<b><u>343.360</u></b>

## ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2016 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

## ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007 (Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου )

### 1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 4,15. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας εμμέσως κατά ποσοστό 89,77% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%.Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.



- 2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας.**  
Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.
- 3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Π.Δ. 51/1992.**  
Η Εταιρία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στις Εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι, ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D., CHARDASH TRADING E.O.O.D., με έδρα τη Σόφια, ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L., με έδρα το Βουκουρέστι και ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία. Επίσης συμμετέχει κατά ποσοστό 18,421% στην Εταιρία PROPINDEX A.E., με έδρα την Ελλάδα.
- 4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.**  
Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.
- 5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**  
Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.
- 6. Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.**  
Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.
- 7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού.**  
Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.
- 8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.**  
Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.  
Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

**9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας προτάσεως και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.**

Η συμφωνία που έχει συναφθεί με την ALPHA BANK για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της καθώς και για την παροχή λοιπών υπηρεσιών είναι αορίστου χρονικής διάρκειας. Μπορεί να καταγγελθεί για οποιονδήποτε λόγο εγγράφως και τα αποτελέσματα αυτής θα επέρχονται μετά το εξάμηνο.

**10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας της δημόσιας προτάσεως.**

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημιώσεως ειδικά σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ  
(Κατά τον Ν.3873/2010)**

Η Εταιρία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3873/2010 ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας ([www.astikakinita.gr](http://www.astikakinita.gr)).

Οι πρακτικές εταιρικής διακυβερνήσεως τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Η Εταιρία έχει διαχωρίσει τα καθήκοντα του Προέδρου από αυτά του Διευθύνοντα Συμβούλου και εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Το ποσοστό των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ξεπερνά το κατ' ελάχιστον επιβληθέν ποσοστό του 1/3 επί του συνολικού αριθμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3016/2002 από τα μη εκτελεστικά μέλη τουλάχιστον δύο θα πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. έχει δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής ενώ η οριζόμενη εκ του Κ.Ν. 2190/1920 είναι εξαετής. Το Καταστατικό της Εταιρίας δίδει τη δυνατότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο να συνεδριάζει δια τηλεδιασκέψεως.

**Α.Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου. Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της προλήψεως και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρίας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας πραγματοποιείται σε τρίμηνη βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρίας διενεργεί ελέγχους και στις θυγατρικές εταιρίες του εξωτερικού σε συνεργασία με την Υποδιεύθυνση Οργανώσεως και Εργασιών Ν.Α. Ευρώπης και άλλες μονάδες της Εταιρίας.

## **Β. Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρίας και του Ομίλου της, που την αφορούν, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισεως Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Η αποτελεσματική διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων εστιάζεται στην ακριβή και αποτελεσματική μέτρησή τους μέσω εξειδικευμένων μεθοδολογιών και υπολογιστικών μοντέλων, καθώς και στη θέσπιση διαφόρων πολιτικών και ορίων μέσω των οποίων ελέγχεται η έκθεση της Εταιρίας στους διαφόρους κινδύνους.

## **Γ. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1εδ. (γ),(δ),(στ),(η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2016:**

**γ)** Εκ των τηρούμενων στοιχείων δεν προκύπτουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/Ε.Κ.

**δ)** Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διατάξεως, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

**στ)** Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες ασκήσεως δικαιωμάτων ψήφου πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενου.

**η)** Σε περίπτωση θανάτου, παραιτήσεως ή εκπτώσεως μέλους, τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρίας, δίχως την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των εναπομεινάντων μελών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως είχαν πριν την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων και πάντως δεν υπολείπεται των τριών (3). Σε περίπτωση που τα εναπομείναντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τουλάχιστον τρία (3) και εκλεγούν αντικαταστάτες των ελλειπόντων μελών, η εκλογή αυτή ισχύει μέχρι την προσεχή Γενική Συνέλευση που θα επικυρώσει την εκλογή τους ή θα εκλέξει άλλα μέλη, δίχως η μη έγκριση από τη Γενική Συνέλευση της εκλογής τους να προσβάλλει την εγκυρότητα των πράξεων των προσωρινών αυτών μελών κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα.

Η ανατιολόγητη απουσία μέλους επί έξι συνεχείς μήνες από τις συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

**θ)** Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφαση του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

#### **Δ.Γενική Συνέλευση**

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποτελεί το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμοδία ν' αποφασίζει για τα εξής θέματα:

1. Τροποποίηση του Καταστατικού.
2. Αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, εκτός εκείνων που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920, μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου και με καθορισμό των προνομίων τους.
3. Έκδοση ομολογιακών δανείων μετατρέψιμων σε μετοχές ( επιφυλασσομένου του άρθρου 3<sup>ο</sup> παρ.1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920) ή με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη.
4. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων, περιλαμβανομένου του Ισολογισμού.
5. Διάθεση των ετήσιων κερδών.
6. Απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την ετήσια διαχείριση και διοίκηση της Εταιρίας.
7. Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός της περιπτώσεως της αντικαταστάσεως μελών κατά το άρθρο 21 του καταστατικού.
8. Εκλογή ελεγκτών και έγκριση της αμοιβής τους.
9. Μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας.
10. Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας .
11. Διορισμό εκκαθαριστών.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους, αναφέρονται στο κώδικα εταιρικής διακυβερνήσεως που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

Δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως τα θέματα που διαλαμβάνονται στο άρθρο 34 παρ.2 του Κ.Ν.2190/1920 και όπου αλλού ο νόμος ορίζει.

#### **Ε.Διοικητικό Συμβούλιο**

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη Διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρίας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή από το καταστατικό, ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αποφασίζει την έκδοση ομολογιακών δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως του αν είναι εξασφαλισμένα με εμπράγματα ή ενοχικές ασφάλειες καθώς επίσης μετατρέψιμων σε μετοχές, υπό τους όρους του άρθρου 3<sup>ο</sup> παρ. 1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια) καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της αναθέσεως. Πάντως οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπό την επιφύλαξη των άρθρων 10,16<sup>ο</sup> και 23 του Κ.Ν.2190/1920 ως ισχύει.
4. Όλα τα έγγραφα, με τα οποία η Εταιρία αναλαμβάνει υποχρεώσεις απέναντι σε τρίτους, πρέπει να υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή υπαλλήλους της Εταιρίας όπως ορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο.
5. Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια ή εξώδικα από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εάν απαιτείται προσωπική

εμφάνιση ενώπιον Δικαστηρίου του εκπροσώπου της Εταιρίας ή αν πρόκειται να δοθεί όρκος από αυτήν, η Εταιρία εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου ή ο όρκος δίνεται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή από υπάλληλο της Εταιρίας που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Για την Εταιρία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

**KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ**  
Στρατηγού Τόμπρα 3  
153 42 Αγία Παρασκευή  
Ελλάς  
ΑΡΜΑΕ 29527/01ΑΤ/Β/93/162/96

Telephone Τηλ: +30 210 60 62 100  
Fax Φαξ: +30 210 60 62 111  
Internet www.kpmg.gr  
e-mail postmaster@kpmg.gr

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Ατομικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες Ατομικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ατομικό και Ενοποιημένο Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2016, τις Ατομικές και Ενοποιημένες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης και Συνολικού Αποτελέσματος, Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Ταμειακών Ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Ατομικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των Ατομικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των Ατομικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που

χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

#### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Ατομικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- (α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920.
- (β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Ατομικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.
- (γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 16 Μαρτίου 2017  
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ

Νικόλαος Βουνισέας, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 18701

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	8.612.817	8.477.424	7.494.131	7.513.422
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	3.998.012	5.077.709	2.788.849	2.781.218
Κέρδη από πώληση παγίων	4	316.223	-	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>12.927.052</b>	<b>13.555.133</b>	<b>10.282.980</b>	<b>10.294.640</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(4.097.915)	(3.758.657)	(3.442.275)	(3.318.583)
Αμοιβές τρίτων		(1.834.211)	(1.629.628)	(1.490.453)	(1.495.065)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(9.954.789)	(2.041.756)	(1.445.412)	(1.633.049)
Αποσβέσεις	7	(1.588.497)	(1.585.915)	(512.095)	(513.846)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(17.475.412)</b>	<b>(9.015.956)</b>	<b>(6.890.235)</b>	<b>(6.960.543)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	665.361	1.109.353	501.036	830.508
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση συμμετοχών	9	(131.708)	-	135.000	-
Χρηματοοικονομικά ( έξοδα)		(4.359)	(3.144)	-	-
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>(4.019.066)</b>	<b>5.645.386</b>	<b>4.028.781</b>	<b>4.164.605</b>
Φόρος εισοδήματος	10	(1.369.710)	(1.582.844)	(1.190.781)	(1.393.318)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>(5.388.776)</b>	<b>4.062.542</b>	<b>2.838.000</b>	<b>2.771.287</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		(5.388.776)	4.062.542		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€)					
βασικά και προσαρμοσμένα	11	(0,38)	0,29	0,20	0,20



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Σημείωση					
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	12	2.070.870	2.114.067	2.024.179	2.086.093
Επενδύσεις σε ακίνητα	13	66.806.521	69.018.792	36.672.479	37.118.352
Άυλα πάγια	14	5.882	8.115	5.569	8.017
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	15	-	-	37.380.797	38.009.797
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση	16	47.050	47.050	47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>68.930.323</b>	<b>71.188.024</b>	<b>76.130.074</b>	<b>77.269.309</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	17	1.960.107	1.313.995	1.806.819	1.189.888
Λοιπές απαιτήσεις	18	1.781.407	877.033	789.027	713.280
Ταμείο και διαθέσιμα	19	67.745.472	64.899.792	57.713.152	54.824.821
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>71.486.986</b>	<b>67.090.820</b>	<b>60.308.998</b>	<b>56.727.989</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>140.417.309</b>	<b>138.278.844</b>	<b>136.439.072</b>	<b>133.997.298</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	20	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	21	2.138.626	2.154.327	4.963.184	4.824.184
Αποτελέσματα εις νέον		47.954.954	53.461.894	49.581.567	46.896.793
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>128.378.466</b>	<b>133.901.107</b>	<b>132.829.637</b>	<b>130.005.863</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>128.378.466</b>	<b>133.901.107</b>	<b>132.829.637</b>	<b>130.005.863</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	22	459.814	431.579	459.814	431.579
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	23	1.723.362	1.593.937	1.594.476	1.482.303
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>2.183.176</b>	<b>2.025.516</b>	<b>2.054.290</b>	<b>1.913.882</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	24	551.215	486.859	469.459	481.191
Λοιπές υποχρεώσεις	25	9.304.452	1.865.362	1.085.686	1.596.362
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>9.855.667</b>	<b>2.352.221</b>	<b>1.555.145</b>	<b>2.077.553</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>12.038.843</b>	<b>4.377.737</b>	<b>3.609.435</b>	<b>3.991.435</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>140.417.309</b>	<b>138.278.844</b>	<b>136.439.072</b>	<b>133.997.298</b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ )

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Σημείωση				
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	(5.388.776)	4.062.542	2.838.000	2.771.287
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :</b>				
<i>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
<i>Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων</i>				
	(119.639)	(79.045)	-	-
Φόρος εισοδήματος	-	(886)	-	(886)
	(119.639)	(79.931)	-	(886)
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
<i>Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών</i>				
22	(20.037)	(15.816)	(20.037)	(15.816)
Φόρος εισοδήματος	10	5.811	7.690	5.811
	(14.226)	(8.126)	(14.226)	(8.126)
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>	<u>(133.865)</u>	<u>(88.057)</u>	<u>(14.226)</u>	<u>(9.012)</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<u>(5.522.641)</u>	<u>3.974.485</u>	<u>2.823.774</u>	<u>2.762.275</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :</b>				
Μετόχους μητρικής	(5.522.641)	3.974.485		
<b>Δικαιώματα μειοψηφίας</b>	<u>-</u>	<u>-</u>		

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ					
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ
		ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ		
Υπόλοιπο 1.1.2015	58.100.000	20.184.886	2.098.401	49.543.335	-	129.926.622
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.062.542		4.062.542
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(79.931)	(8.126)		(88.057)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως			(79.931)	4.054.416	-	3.974.485
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			135.857	(135.857)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.2015</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>2.154.327</b>	<b>53.461.894</b>	<b>-</b>	<b>133.901.107</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-31.12.2016</b>						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				(5.388.776)		(5.388.776)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(119.639)	(14.226)		(133.865)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(119.639)	(5.403.002)		(5.522.641)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			103.938	(103.938)		-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2016</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>2.138.626</b>	<b>47.954.954</b>	<b>-</b>	<b>128.378.466</b>

	ΕΤΑΙΡΙΑ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ					
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ
		ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ			
Υπόλοιπο 1.1.2015	58.100.000	20.184.886	4.694.070	44.264.632		127.243.588
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.771.287		2.771.287
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(886)	(8.126)		(9.012)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως			(886)	2.763.161		2.762.275
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			131.000	(131.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.2015</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>4.824.184</b>	<b>46.896.793</b>	<b>-</b>	<b>130.005.863</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-31.12.2016</b>						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.838.000		2.838.000
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(14.226)	(14.226)		(28.452)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος				2.823.774		2.823.774
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			139.000	(139.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.2016</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>4.963.184</b>	<b>49.581.567</b>	<b>-</b>	<b>132.829.637</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΩΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	(4.019.066)	5.645.386	4.028.781	4.164.605
Πλέον (ζημίες) / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	7 1.588.497	1.585.915	512.096	513.846
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(529.294)	(1.106.209)	(636.036)	(830.508)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	7.691.948	191.240	8.198	191.240
	4.732.085	6.316.332	3.913.039	4.039.183
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.941.681)	1.154.761	(1.083.872)	1.147.469
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	9.130	(65.019)	(57.626)	(86.310)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.799.534	7.406.074	2.771.541	5.100.342
Καταβλημένοι φόροι	(1.339.855)	(1.177.472)	(1.134.438)	(968.444)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.459.679	6.228.602	1.637.103	4.131.898
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
(Αγορά) / πώληση θυγατρικών	292.482	-	764.000	-
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι	707.727	1.132.835	535.331	902.335
(Αγορά) / πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων 12,13, 14	528.608	(30.918)	(1.860)	(12.431)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	1.528.817	1.101.917	1.297.471	889.904
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Μερίσματα πληρωθέντα	(11.948)	(12.502)	(11.948)	(12.502)
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	(3.175)	(3.000)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(15.123)	(15.502)	(11.948)	(12.502)
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>2.973.373</b>	<b>7.315.017</b>	<b>2.922.626</b>	<b>5.009.300</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως</b>	<b>64.785.671</b>	<b>57.509.546</b>	<b>54.760.233</b>	<b>49.750.933</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(80.968)	(38.892)	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως</b>	<b>19 67.678.076</b>	<b>64.785.671</b>	<b>57.682.859</b>	<b>54.760.233</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η « Εταιρία » ) συστάθηκε το έτος 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ) » και μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων». Το 1998 προστέθηκε η λέξη ALPHA στην επωνυμία της Εταιρίας.

Έχει έδρα το Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24.

Ο Όμιλος αποτελείται από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και τις θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι, τις εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D και CHARDASH TRADING E.O.O. με έδρα τη Σόφια την εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και την εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα την Κύπρο.

Την 31.12.2016 η Εταιρία απασχολούσε 92 άτομα εκ των οποίων 22 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2052 και δύναται να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

- α) Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρία 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 μεσιτικών 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 φύσεως 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 Διαχειρίσεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχειρήσεως.

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK (η Τράπεζα), η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,77 % μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Οι μετοχές της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 419/28.9.2015 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το καταστατικό της εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

Πρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Αντιπρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Κωνσταντίνος Θ. Λαμπρινόπουλος
Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος):	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Μη Εκτελεστικά Μέλη:	Μαριάννα Δ. Αντωνίου Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης Αθανάσιος Κ. Συρράκος
Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη:	Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος Σαράντης-Ευάγγελος Γ. Λώλος

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 15<sup>η</sup> Μαρτίου 2017 και αναρτώνται στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).

### **Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές**

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016 παρουσιάζονται παρακάτω:

#### **1.1 Βάση παρουσίασης**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1- 31.12.2016 και έχουν συνταχθεί:

**α)** σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και

**β)** με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία και τον Όμιλο για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2015 και 2016, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2016:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (Κανονισμός 2016/1703/22.9.2016)

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας εταιρίας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 11** «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/ 2173/24.11.2015)

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή

δραστηριότητα (joint operation), το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2015/2406/18.12.2015)

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στο πλαίσιο του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των ΔΠΧΠ (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται μη σημαντικές. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η εταιρία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας εταιρίας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
  - σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
  - σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών της καταστάσεων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16** «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38** «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης (Κανονισμός 2015/2231/2.12.2015)

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαιρέση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16** «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41** «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015)

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

- α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
- β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
- γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap, πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι οικονομικές καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2012-2014** (Κανονισμός 2015/2343/15.12.2015)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2016 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμιση. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:



### **Ταξινόμηση και αποτίμηση**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

### **Απομείωση**

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση ενός μέσου, αναγνωρίζονται οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών. Στην περίπτωση, ωστόσο, που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή στην περίπτωση των μέσων που χαρακτηρίζονται ως απομειωμένα κατά την αρχική τους αναγνώριση, οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων.

### Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»:** Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»:** Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΠ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα* με το ΔΠΧΠ 4 *Ασφαλιστήρια Συμβόλαια*

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 και
- όλες οι εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»:** Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάνει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Όμιλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»:** Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 *Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες*

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά να αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρίας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής περιουσίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16: «Μισθώσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### • **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7** «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### • **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12** «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστές προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμφνησιμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστές προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστές προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστές φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### • **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνησε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### • Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2014-2016

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017 και 1.1.2018

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### • Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνησε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας στις οικονομικές τους καταστάσεις.

### 1.2 Αρχές ενοποιήσεως

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο.

Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου:

- I. εξουσία πάνω στην εταιρία,
- II. έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την εταιρία, και
- III. τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την ισχύ του πάνω στην εταιρία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Ο Όμιλος ενδέχεται να έχει ισχύ ακόμη και με μικρότερη του 50% κατοχή δικαιωμάτων ψήφου μέσω:

- συμβατικής συμφωνίας με άλλους κατόχους δικαιωμάτων ψήφου,
- δικαιωμάτων που αντλούνται από άλλες συμβατικές συμφωνίες,
- του ποσοστού που κατέχει σε σχέση με τα ποσοστά των λοιπών κατόχων και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου και
- των δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου.

Ο Όμιλος επαναξιολογεί τη σχέση ελέγχου, εφόσον τα γεγονότα και οι συνθήκες δείχνουν ότι υπάρχουν μεταβολές σε ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία που συνιστούν έλεγχο.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών χρησιμοποιείται η μέθοδος της εξαγοράς. Όταν το κόστος κτήσεως ξεπερνά την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής που αποκτάται, τότε αυτό θεωρείται υπεραξία, αναγνωρίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού και υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται, εκτός αν υποδηλώνουν ζημίες απομείωσης στοιχείων του Ενεργητικού, οι οποίες αναγνωρίζονται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

Οι λογιστικές αρχές που ακολουθούν οι θυγατρικές εταιρίες για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων αναπροσαρμόζονται όπου κρίνεται απαραίτητο, για να εξασφαλισθεί συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

### 1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Στην κατηγορία αυτή στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις εντάσσονται οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα αποκτήσεώς τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

Ποσά που λαμβάνει η Εταιρία από τις συμμετοχές της λόγω διανομής συσσωρευμένων κερδών τους καταχωρούνται στα έσοδα από μερίσματα.

Η αναγνώριση των εσόδων από μερίσματα πραγματοποιείται όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρίας στην οποία συμμετέχει η Εταιρία.

### 1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των ιδιαίτερων και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημίες, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους, εκτός από τις κατηγορίες των μη νομισματικών στοιχείων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος των κερδών ή ζημιών από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και καταχωρούνται στα αποτελέσματα ή απευθείας σε απόθεματικό της καθαρής θέσεως, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις των εταιριών του Ομίλου αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα κάθε μίας εταιρίας, το οποίο καθορίζεται με βάση το νόμισμα της χώρας στην οποία αυτή δραστηριοποιείται ή με βάση το νόμισμα στο οποίο πραγματοποιούνται, κυρίως, οι συναλλαγές της. Οι συναλλαγές που πραγματο-



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

ποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Η ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιριών, που το λειτουργικό τους νόμισμα είναι διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, πραγματοποιείται με τους ακόλουθους κανόνες:

α) Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας συντάξεως κάθε οικονομικής καταστάσεως. Τα συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται όπως είχαν μετατραπεί σε Ευρώ κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.

β) Τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων (έσοδα και έξοδα) μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση το μέσο όρο των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά την περίοδο αναφοράς.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τους ανωτέρω κανόνες μετατροπής, καθώς και εκείνες που προκύπτουν από νομισματικά στοιχεία που αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση της θυγατρικής.

### 1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσεως, μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των ενσώματων παγίων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται. Η αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των παγίων που αποσύρονται ή πωλούνται αφαιρούνται από τους λογαριασμούς των παγίων τη στιγμή της πώλησής τους και κάθε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων διενεργούνται με τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Η ωφέλιμη ζωή ανά κατηγορία παγίων επανεξετάζεται κάθε έτος και έχει καθορισθεί ως εξής:

Κτήρια	:	33 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	:	4 έως 7 έτη

### 1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχουν η Εταιρία και ο Όμιλος και τα οποία εκμισθώνουν με λειτουργική μίσθωση.

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα αποκτήσεώς τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Έξοδα συντηρήσεως και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Η ωφέλιμη ζωή των κτηρίων για την Εταιρία έχει καθορισθεί σε 33 έτη και για τον Όμιλο η ωφέλιμη ζωή έχει καθορισθεί από 25-33 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επί αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

### 1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπρατταν ο Όμιλος και η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλαν προκειμένου να μεταβιβάσουν μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Ο Όμιλος και η Εταιρία προσδιορίζουν την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο Όμιλος και η Εταιρία προσδιορίζουν την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, ο Όμιλος και η Εταιρία χρησιμοποιούν υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- δεδομένα επιπέδου 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- δεδομένα επιπέδου 2: άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) δεδομένα,
- δεδομένα επιπέδου 3: προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζουν ο Όμιλος και η Εταιρία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 13.

### 1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πωλήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου μέχρι την απόσυρση του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν σε ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά τους στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξία τους. Σε εκείνες τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

### 1.9 Άυλα πάγια

Στα άυλα πάγια περιλαμβάνονται μόνο τα λογισμικά προγράμματα που χρησιμοποιούνται από την Εταιρία και τον Όμιλο.

Τα λογισμικά προγράμματα στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Οι δαπάνες που ενισχύουν ή επεκτείνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχική δαπάνη και προστίθενται στο αρχικό κόστος του λογισμικού.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των άυλων παγίων (3 έτη).

### 1.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Ο τρέχων φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν και αναμένεται ότι θα ισχύσουν και κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

### **1.11 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση**

Τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους πλέον των εξόδων και των εσόδων που σχετίζονται άμεσα με την απόκτησή τους .

Μεταγενέστερη αποτίμηση των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών μέσων γίνεται στην εύλογη αξία τους και τυχόν κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν μεταφέρονται σε ξεχωριστό λογαριασμό της καθαρής θέσης έως ότου εκποιηθούν, εισπραχθούν ή διαπιστωθεί ότι υπάρχει απομείωση της αξίας τους οπότε και μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα αξιόγραφα που φέρουν επιτόκιο εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Σε ότι αφορά τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, μια σημαντική ή παρατεταμένη πτώση της εύλογης αξίας μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο κάτω του κόστους κτήσεως αποτελεί αντικειμενική ένδειξη απομείωσης. Για την εφαρμογή των ανωτέρω, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσδιορίσει ως «σημαντική» μια μείωση άνω του 20% σε σχέση με το κόστος της επένδυσης. Αντίστοιχα, «παρατεταμένη» θεωρείται μια πτώση της εύλογης αξίας κάτω του κόστους κτήσεως για συνεχές διάστημα που υπερβαίνει το ένα έτος. Κατά την απομείωση των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, η σωρευτική ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν μετά την αναγνώριση της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα, που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης, μόνο στην περίπτωση που αφορούν ομόλογα και λοιπούς χρεωστικούς τίτλους. Αντιθέτως, ζημίες απομείωσης που αφορούν μετοχές δεν αναστρέφονται στα αποτελέσματα.

### **1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές**

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αποτιμώνται στον αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες μελλοντικές ροές ενός στοιχείου έως τη λήξη του, έτσι ώστε η προεξοφλημένη αξία να ισούται με τη λογιστική αξία του στοιχείου. Στην περίπτωση των βραχυπρόθεσμων χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων δεν πραγματοποιείται προεξόφληση καθώς η επίδραση της δεν θα ήταν σημαντική.

### **1.13 Μισθώσεις**

Ο Όμιλος και η Εταιρία συνάπτουν συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτές είτε ως εκμισθωτές.

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συνάψει ο Όμιλος και η Εταιρία χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές. Ο λογιστικός χειρισμός των συμβάσεων αυτών έχει ως εξής:

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η εταιρία του Ομίλου που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζονται ως έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η εταιρία του Ομίλου που λειτουργεί ως μισθωτής δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έσοδα τα ποσά των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

### 1.14 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα, οι καταθέσεις σε Τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως.

### 1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

Οι παροχές του προσωπικού της Εταιρίας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτονται από το ΕΦΚΑ. Η Εταιρία και το προσωπικό συνεισφέρουν σε αυτό σε μηνιαία βάση. Για τις θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L., ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D και ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. η συνταξιοδότηση του προσωπικού μετά την αποχώρησή του καλύπτεται από τα ασφαλιστικά ταμεία κάθε χώρας. Η Εταιρία δεν έχει περαιτέρω υποχρέωση να καταβάλει επιπλέον εισφορές σε περίπτωση που ο φορέας αυτός δεν έχει τα απαραίτητα περιουσιακά στοιχεία για την κάλυψη των παροχών που σχετίζονται με την υπηρεσία του προσωπικού στο τρέχον ή σε παρελθόντα έτη. Οι εισφορές που καταβάλει η Εταιρία αναγνωρίζονται στις αμοιβές προσωπικού με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

Το προσωπικό είναι ασφαλισμένο με πρόσθετο ομαδικό ασφαλιστήριο συνταξιοδότησης και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Οι δαπάνες για τα συγκεκριμένα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτονται από την Εταιρία.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην Εταιρία και την αιτία εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απολύσεως, το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται. Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναιτιολόγητης απολύσεως.

Η υποχρέωση της Εταιρίας από το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών πληρωμών που θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της υποχρέωσης που απορρέει από τις υπηρεσίες της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων. Για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης χρησιμοποιείται η αναλογιστική μέθοδος της Προβλεπόμενης Πιστωτικής Μονάδας (projected unit credit) ενώ ως επιτόκιο προεξόφλησης χρησιμοποιείται η απόδοση ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής αξιολόγησης με ημερομηνίες λήξης που προσεγγίζουν περίπου τα χρονικά όρια της υποχρέωσης της Εταιρίας.

Ο τόκος επί της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται από τον πολλαπλασιασμό της υποχρέωσης με το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης, όπως το επιτόκιο αυτό προσδιορίζεται στην αρχή της περιόδου και αφού ληφθούν υπόψη οι όποιες μεταβολές στην υποχρέωση. Ο τόκος αυτός καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στα αποτελέσματα.

### 1.16 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Η Εταιρία και Όμιλος δεν αναγνωρίζουν στον ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν :

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχό τους, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι :
  - δεν είναι πιθανό ότι μια εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Η Εταιρία και ο Όμιλος περιλαμβάνουν στις οικονομικές καταστάσεις γνωστοποιήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

### 1.17 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρία και στον Όμιλο και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Παροχή υπηρεσιών  
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας.
- Έσοδα από τόκους  
Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
- Έσοδα από ενοίκια  
Τα ενοίκια λογίζονται κάθε μήνα με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και τους όρους που αναφέρονται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

### 1.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Γενικά

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται στους παρακάτω κινδύνους από τη χρήση των χρηματοοικονομικών τους μέσων:

- Πιστωτικό κίνδυνο
- Κίνδυνο ρευστότητας
- Κίνδυνο συνθηκών αγοράς

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους τους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζουν για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση των κεφαλαίων τους.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο φέρει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας και του Ομίλου.

#### **α) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και τα διαθέσιμα προς πώληση χρεόγραφα.

#### **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι συναλλαγές της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank Α.Ε και εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank Α.Ε και συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος.

#### **Επενδύσεις**

Ο Όμιλος περιορίζει την έκθεση του σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας σε προθεσμιακές καταθέσεις σταθερού επιτοκίου.

#### **β) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους 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.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρίας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, στις απαιτήσεις από πελάτες, στις λοιπές απαιτήσεις, στους προμηθευτές και στις λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες (με εξαίρεση τις προβλέψεις), ενώ όλα τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού (εκτός από τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση) έχουν λήξη μεγαλύτερη του 1 έτους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 67.745.472 και Ευρώ 64.899.792 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 57.713.152 και Ευρώ 54.824.821 αντίστοιχα .

#### **γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο οι μεταβολές των τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρίας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι ο έλεγχος της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρίας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 3.7% και 3.3% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

#### **Κίνδυνος επιτοκίων**

Η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

εγγυημένη απόδοση. Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν μηδενικό δανεισμό.

### **Κίνδυνος Τιμών Μετοχών**

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε σημαντικούς κινδύνους τιμών μετοχών.

### **Διαχείριση κεφαλαίου**

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στον Όμιλο και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, η οποία ορίζεται ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης παρακολουθεί το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους κοινών μετοχών.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεων της. Η υποχρέωση του μερίσματος καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Ούτε η Εταιρία, ούτε καμία από τις θυγατρικές της υπόκεινται σε εξωτερικά επιβεβλημένες απαιτήσεις σε σχέση με το κεφάλαιο τους.

### **1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς**

Ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων καθώς και η μέτρηση των μεγεθών τους βασίζονται στην πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση η οποία είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων δραστηριότητας της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με δεδομένη την υφιστάμενη διοικητική δομή και διάρθρωση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου, έχουν οριστεί οι ακόλουθοι λειτουργικοί τομείς :

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Οι μέθοδοι αποτίμησης των μεγεθών των λειτουργικών τομέων για σκοπούς πληροφόρησης της Διοίκησης δεν διαφοροποιούνται από τις αντίστοιχες μεθόδους που επιβάλλουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 28.

### **1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών**

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία και τον Όμιλο θεωρούνται:

α) η μητρική τους εταιρία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της Alpha Bank:

- θυγατρικές εταιρίες,
- κοινοπραξίες,
- συγγενείς εταιρίες
- τυχόν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπεζής Πίστωσης.

β) το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.

γ) τα φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Επιπλέον, γνωστοποιούνται συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

### **1.21 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας**

Η Εταιρία και ο Όμιλος, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών τους αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργούν εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Η ρευστότητα του Ελληνικού Δημοσίου καλύπτεται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφηκε στις 19.8.2015, υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων υποστηρίζονται από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπεζικής της Ελλάδος. Επιπλέον, το 2015 επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, που εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Επιπλέον, στη διάρκεια της χρήσεως 2016 συνεχίστηκαν οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση, που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη φορολόγηση Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία - ΑΕΕΑΠ, φορολόγηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιβαρύνουν περαιτέρω τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του προγράμματος οικονομικής στήριξης, βάσει των οποίων ο Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Στήριξης ενέκρινε την εκταμίευση της δεύτερης δόσης του προγράμματος,
- το γεγονός ότι η δεύτερη αξιολόγηση του προγράμματος βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο προσεχές διάστημα, σημειώνοντας ωστόσο, τις αρνητικές συνέπειες που θα είχε τυχόν σημαντικά καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης στο οικονομικό περιβάλλον,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 δεν επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου, εκτιμούν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

### ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

#### 2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Από εκτιμήσεις ακινήτων	4.427.063	4.673.526	4.427.063	4.673.526
Από διαχείριση ακινήτων	<u>4.185.754</u>	<u>3.803.898</u>	<u>3.067.068</u>	<u>2.839.896</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.612.817</u></b>	<b><u>8.477.424</u></b>	<b><u>7.494.131</u></b>	<b><u>7.513.422</u></b>

#### 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Ενοίκια από Όμιλο- ALPHA BANK	2.896.533	4.272.441	2.546.221	2.507.721
Ενοίκια από τρίτους	617.897	298.072	242.628	273.497
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	455.071	470.467	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	<u>28.511</u>	<u>36.729</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.998.012</u></b>	<b><u>5.077.709</u></b>	<b><u>2.788.849</u></b>	<b><u>2.781.218</u></b>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα στη Σερβία τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK SRBIJA AD και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE είχε στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο μέχρι την πώλησή της στις 21.10.2016 εκμισθωνε στην ALPHA BANK AD SKOPJE. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθωνε στην ALPHA BANK. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα τη Σόφια στη Βουλγαρία έχει στην κατοχή της πολυώροφο ακίνητο γραφείων από το οποίο ένα σημαντικό μέρος εκμισθωνε στην ALPHA BANK. Η ALPHA BANK εντός του έτους 2016 απεχώρησε από την αγορά της Βουλγαρίας και η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. εκμισθώνει μέρος του ακινήτου σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. που αποκτήθηκε εντός του έτους 2016 δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 27.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**4. Κέρδη από πώληση παγίων**

Εντός της χρήσεως πωλήθηκε ακίνητο ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD. Από την συγκεκριμένη πώληση προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 316.223.

**5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Μισθοί	3.319.358	3.044.277	2.768.380	2.715.388
Εργοδοτικές εισφορές	528.600	455.291	426.718	381.615
Λοιπές επιβαρύνσεις	230.595	242.777	227.815	205.268
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 22)	<u>19.362</u>	<u>16.312</u>	<u>19.362</u>	<u>16.312</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.097.915</u></b>	<b><u>3.758.657</u></b>	<b><u>3.442.275</u></b>	<b><u>3.318.583</u></b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2016 ήταν στον Όμιλο 111 άτομα και στην Εταιρία 92 άτομα. Στις 31.12.2015 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 94 άτομα και για την Εταιρία 77 άτομα.

**6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Ενοίκια	166.095	167.142	153.587	159.209
Ασφάλιστρα	59.817	47.344	45.138	32.497
Επισκευές και συντηρήσεις	190.537	143.709	96.777	143.709
Λοιπές παροχές τρίτων	192.904	301.180	86.187	75.890
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	229.437	304.541	229.437	304.541
Χαρτόσημο μισθωμάτων	46.348	46.430	46.348	46.430
Λοιποί φόροι τέλη	241.176	172.858	51.999	57.033
Έξοδα μετακινήσεων	145.668	122.300	145.668	122.300
Γραφική ύλη	32.780	20.453	18.099	16.898
Έξοδα μετοχολογίου	15.332	15.069	15.332	15.069
Κοινόχρηστες δαπάνες	72.167	79.239	72.167	79.239
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	41.858	44.652	30.000	30.000
Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	13.400	13.000	13.000	13.000
Λοιπά έξοδα	507.270	386.752	441.673	360.147
Ζημίες απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες	-	177.087	-	177.087
Προβλέψεις για επίδικες διαφορές	<u>8.000.000</u>	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.954.789</u></b>	<b><u>2.041.756</u></b>	<b><u>1.445.412</u></b>	<b><u>1.633.049</u></b>

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει προβλέψεις ποσού Ευρώ 8.000.000 για επίδικες υποθέσεις θυγατρικής εταιρίας.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**7. Αποσβέσεις**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων (σημείωση 12)	68.617	67.894	63.774	64.408
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 13)	1.517.344	1.514.445	445.873	445.875
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 14)	<u>2.536</u>	<u>3.576</u>	<u>2.448</u>	<u>3.563</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.588.497</u></b>	<b><u>1.585.915</u></b>	<b><u>512.095</u></b>	<b><u>513.846</u></b>

**8.Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	651.569	1.105.726	498.825	826.881
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	2.211	3.627	2.211	3.627
Λοιπά	<u>11.581</u>	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>665.361</u></b>	<b><u>1.109.353</u></b>	<b><u>501.036</u></b>	<b><u>830.508</u></b>

**9. Κέρδη / ζημίες από πώληση συμμετοχών**

Εντός του έτους 2016 πωλήθηκε η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε Ευρώ 775.000. Για τον Όμιλο το αποτέλεσμα προκύπτει ως εξής :

Τιμή πώλησης συμμετοχής	775.000
Καθαρή θέση ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	<u>906.708</u>
Ζημία πώλησης σε επίπεδο ομίλου	<u>131.708</u>

Για την Εταιρία το αποτέλεσμα προκύπτει ως εξής :

Τιμή πώλησης συμμετοχής	775.000
Αξία συμμετοχής ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	<u>640.000</u>
Κέρδος από την πώληση συμμετοχής	<u>135.000</u>

**10. Φόρος εισοδήματος**

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.)», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων αυξάνεται από 26% σε 29%. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τα κέρδη που προκύπτουν στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2015 και μετά, ελλείψει ρητής πρόβλεψης στο νόμο περί αναδρομικής εφαρμογής τους για εισοδήματα φορολογικού έτους 2014.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται στη Βουλγαρία με συντελεστή 10%, στη Σερβία με συντελεστή 15%, στη Ρουμανία με συντελεστή 16% στη FYROM με συντελεστή 10% και στην Κύπρο με συντελεστή 12,5%.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Τρέχων φόρος	1.232.847	1.331.879	1.072.797	1.152.800
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 23)	<u>136.863</u>	<u>250.965</u>	<u>117.984</u>	<u>240.518</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.369.710</u></b>	<b><u>1.582.844</u></b>	<b><u>1.190.781</u></b>	<b><u>1.393.318</u></b>

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(4.019.066)	5.645.386	4.028.781	4.164.605
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	10,33% 415.172	(24,75%) 1.397.233	(29%) 1.168.346	(29%) 1.207.735
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	0,62% 24.803	(0,64%) 35.924	(0,62%) 24.803	(0,86%) 35.924
Επίπτωση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	(2,59%) 146.286	-	(3,51%) 146.286
Λοιπές φορολογικές διαφορές	23,13% <u>929.735</u>	(0,06%) <u>3.401</u>	0,06% <u>(2.368)</u>	(0,08%) <u>3.373</u>
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>34,08% <u>1.369.710</u></b>	<b>(28,04%) <u>1.582.844</u></b>	<b>(29,56%) <u>1.190.781</u></b>	<b>(33,46%) <u>1.393.318</u></b>

Ο φορολογικός συντελεστής 10,33% για τη χρήση 2016 και 24,75% για τη χρήση 2015, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των κερδών προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου.

Πιστωτικός αναβαλλόμενος φόρος ποσού Ευρώ 5.811 αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας και αναλύεται ως εξής:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση-	-	(886)
Αποζημίωση προσωπικού	<u>5.811</u>	<u>7.690</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.811</u></b>	<b><u>6.804</u></b>

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/2013, τα ενδοομιλικά μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρίες που είναι φορολογικοί κάτοικοι κράτους μέλους της ΕΕ και ανήκουν στον ίδιο Όμιλο απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από την παρακράτηση, εφόσον ο λήπτης του μερίσματος κατέχει ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% στο μετοχικό κεφάλαιο του νομικού προσώπου που διανέμει και το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται επί τουλάχιστον 2 έτη».

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009.

Για τη χρήση 2010 είναι σε εξέλιξη ο φορολογικός έλεγχος.

Με το άρθρο 56 του Ν.4410/03.08.2016 η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Πρόθεση ωστόσο της Εταιρίας η συνέχιση λήψεως του φορολογικού

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

πιστοποιητικού. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία εντός 10 ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του έβδομου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015 η Εταιρία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά στοιχεία που ελέχθησαν ενώ για τη χρήση 2016 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2008. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2010. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις δεν θα προκύψουν σημαντικές φορολογικά διαφορές.

### 11. Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή

Βασικά κέρδη /ζημίες ανά μετοχή :

Τα κέρδη /ζημίες ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / ζημίες με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίσταντο κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2016	31.12.2015
Καθαρά κέρδη/ ζημίες	(5.388.776)	4.062.542	2.838.000	2.771.287
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	(0,38)	0,29	0,20	0,20

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή :

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικές εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

### 12. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>			<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
	<u>Οικόπεδα και κτήρια</u>	<u>Λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>	<u>Οικόπεδα και κτήρια</u>	<u>Λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Αξία κτήσεως</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	2.020.360	597.675	2.618.035	2.020.360	565.818	2.586.178
Προσθήκες	-	5.343	5.343	-	4.274	4.274
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(126)	(126)	-	-	-
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(36.446)	(36.446)	-	(36.446)	(36.446)
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>2.020.360</u></b>	<b><u>566.446</u></b>	<b><u>2.586.806</u></b>	<b><u>2.020.360</u></b>	<b><u>533.646</u></b>	<b><u>2.554.006</u></b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	2.020.360	566.446	2.586.806	2.020.360	533.646	2.554.006
Προσθήκες	-	25.355	25.355	-	1.860	1.860
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b><u>2.020.360</u></b>	<b><u>591.801</u></b>	<b><u>2.612.161</u></b>	<b><u>2.020.360</u></b>	<b><u>535.506</u></b>	<b><u>2.555.866</u></b>

**Συσσωρευμένες αποσβέσεις**

<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	171.372	269.998	441.370	171.372	268.578	439.950
Αποσβέσεις περιόδου	19.047	48.847	67.894	19.047	45.361	64.408
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(36.445)	(36.445)	-	(36.445)	(36.445)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(80)	(80)	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>190.419</u></b>	<b><u>282.320</u></b>	<b><u>472.739</u></b>	<b><u>190.419</u></b>	<b><u>277.494</u></b>	<b><u>467.913</u></b>

<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	190.419	282.320	472.739	190.419	277.494	467.913
Αποσβέσεις περιόδου	19.047	49.570	68.617	19.047	44.727	63.774
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(65)	(65)	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b><u>209.466</u></b>	<b><u>331.825</u></b>	<b><u>541.291</u></b>	<b><u>209.466</u></b>	<b><u>322.221</u></b>	<b><u>531.687</u></b>

**Αναπόσβεστη αξία**

<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>1.810.894</b>	<b>259.976</b>	<b>2.070.870</b>	<b>1.810.894</b>	<b>213.285</b>	<b>2.024.179</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>1.829.941</b>	<b>284.126</b>	<b>2.114.067</b>	<b>1.829.941</b>	<b>256.152</b>	<b>2.086.093</b>

**13. Επενδύσεις σε ακίνητα**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Οικόπεδα και κτήρια	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	78.300.906	42.410.564
Προσθήκες	17.375	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(36.068)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>78.282.213</u></b>	<b><u>42.410.564</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	78.282.213	42.410.564
Προσθήκες	46.698	-
Εκποιήσεις	(898.901)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	199	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b><u>77.430.209</u></b>	<b><u>42.410.564</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	7.751.717	4.846.337
Αποσβέσεις περιόδου	1.514.445	445.875
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.741)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>9.263.421</u></b>	<b><u>5.292.212</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	9.263.421	5.292.212
Αποσβέσεις περιόδου	1.517.344	445.873
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	(152.186)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(4.891)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b><u>10.623.688</u></b>	<b><u>5.738.085</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>66.806.521</b>	<b>36.672.479</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>69.018.792</b>	<b>37.118.352</b>

Τα περισσότερα από τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με δυνατότητα ανανέωσης βάσει συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.788.849 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 3.998.012 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2016 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 40,20 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 66,39 εκατ. Την 31.12.2015 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ανήρχετο για την Εταιρία στο ποσό των Ευρώ 40,20 εκατ. και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 70,61 εκατ.

Η αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου έγινε με χρήση των ακόλουθων μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ή παρόμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως ανωτέρω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους αντικατάστασης η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο (ιδίων) ανάλογων προδιαγραφών αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξίωσης.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες (ακόμη και με αυτή της αγοράς) κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογα/ παρόμοια χαρακτηριστικών.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και αναφέρονται διεξοδικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για σκοπούς απομείωσης όσο και για σκοπούς γνωστοποίησης της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 7,50% και 8,50%. Επίσης για σκοπούς αποτίμησης θεωρείται ότι τα ακίνητα δεν χρησιμοποιούνται κατά τρόπο διαφορετικό από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση τους.

Τέλος επισημαίνεται ότι δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

### 14. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	873.207	873.088
Προσθήκες	<u>8.200</u>	<u>8.157</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>881.407</u></b>	<b><u>881.245</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	881.407	881.245
Προσθήκες	<u>339</u>	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b><u>881.746</u></b>	<b><u>881.245</u></b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	869.715	869.665
Αποσβέσεις περιόδου	<u>3.577</u>	<u>3.563</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>873.292</u></b>	<b><u>873.228</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	873.292	873.228
Αποσβέσεις περιόδου	2.536	2.448
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>36</u>	<u>-</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b><u>875.864</u></b>	<b><u>875.676</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>5.882</b>	<b>5.569</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>8.115</b>	<b>8.017</b>

**15. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες**

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000
- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780
- Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 30.455.017
- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.
- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.000.

Εντός του έτους 2016 πουλήθηκε η εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA DOOEL SKOPJE αντί του ποσού Ευρώ 775.000 και προέκυψαν κέρδη για την μητρική Εταιρία από την πώληση ποσού Ευρώ 135.000.

Επίσης εντός του έτους 2016 αποκτήθηκε η εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία.

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικούς περιορισμούς στη χρήση περιουσιακών στοιχείων ή στο διακανονισμό υποχρεώσεων των θυγατρικών του.

**16. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση**

Όσα αναφέρονται στην συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

**31/12/2016**

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROPINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>47.050</u>	<u>29.550</u>

**31/12/2015**

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROPINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>47.050</u>	<u>29.550</u>

Η Εταιρία συμμετέχει με ποσοστό 18,42% στο μετοχικό κεφάλαιο της PROPINDEX Ανώνυμη Εταιρία Δεικτών Ακινήτων. Η συμμετοχή αφορά την κατοχή 8.750 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 2 εκάστης .



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Η εύλογη αξία προσδιορίσθηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρίας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.

Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας και του Ομίλου.

### 17. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.806.819 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 1.960.107. Στην Εταιρία οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό από εταιρίες του Ομίλου ALPHA BANK.

Εντός της χρήσεως 2015 σχηματίσθηκαν ζημίες απομείωσης και ισόποση πρόβλεψη για απαιτήσεις από μισθώματα ποσού 177.087 και δεν υπήρξε μεταβολή της συγκεκριμένης πρόβλεψης εντός της χρήσεως 2016.

### 18. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	46.857	174.954	21.408	126.990
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	244.958	249.631	244.958	249.632
Λοιπές απαιτήσεις	<u>1.489.592</u>	<u>452.448</u>	<u>522.661</u>	<u>336.658</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.781.407</u></b>	<b><u>877.033</u></b>	<b><u>789.027</u></b>	<b><u>713.280</u></b>

### 19. Ταμείο και διαθέσιμα

Το ταμείο και τα διαθέσιμα όπως εμφανίζονται στο ενεργητικό αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	151	445	141	436
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>67.745.321</u>	<u>64.899.347</u>	<u>57.713.011</u>	<u>54.824.385</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>67.745.472</u></b>	<b><u>64.899.792</u></b>	<b><u>57.713.152</u></b>	<b><u>54.824.821</u></b>

Στην κατάσταση ταμειακών ροών το ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα, χωρίς τους δεδουλευμένους τόκους μέχρι την λήξη της χρήσεως, αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	151	446	141	436
Καταθέσεις όψεως	6.085.869	5.766.073	882.718	559.797
Προθεσμιακές καταθέσεις	<u>61.592.056</u>	<u>59.019.152</u>	<u>56.800.000</u>	<u>54.200.000</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>67.678.076</u></b>	<b><u>64.785.671</u></b>	<b><u>57.682.859</u></b>	<b><u>54.760.233</u></b>

Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα του εσωτερικού που διαβαθμίζονται στο επίπεδο CCC+.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

**20. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη.

**21. Αποθεματικά**

Την 31 Δεκεμβρίου 2016 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Τακτικό αποθεματικό	4.942.041	4.838.105	4.941.881	4.802.881
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	21.303	21.303	21.303	21.303
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(2.824.718)	(2.705.081)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.138.626</u></b>	<b><u>2.154.327</u></b>	<b><u>4.963.184</u></b>	<b><u>4.824.184</u></b>

Το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν είναι προς διανομή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2016.

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

**22. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό**

**Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 426.718 για το έτος 2016 (Ευρώ 381.615 για το έτος 2015) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 187.888 για το έτος 2016 (Ευρώ 183.168 για το έτος 2015), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 101.882 για το έτος 2016 (Ευρώ 73.676 για το έτος 2015). Η υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων. Τυχόν προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως απαίτηση εφόσον συνοδεύονται είτε με επιστροφή μετρητών είτε με μείωση μελλοντικών εισφορών.

**Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του.

Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου – 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 και 2015 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 και της περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015. Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

Η αναγνώριση της υποχρέωσης για παροχές προσωπικού που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.572	8.280
Επιτοκιακό κόστος	<u>10.790</u>	<u>8.032</u>
<b>Έξοδο χρήσεως (σημείωση 5)</b>	<b><u>19.362</u></b>	<b><u>16.312</u></b>
<b>Συνολικό έξοδο χρήσεως</b>	<b><u>19.362</u></b>	<b><u>16.312</u></b>
<b>Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) καθαρή θέση</b>		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(119.266)	(103.450)
Μεταβολή	<u>(20.037)</u>	<u>(15.816)</u>
Αναλογιστικές (ζημιές) στην λήξη της χρήσεως	<u>(139.303)</u>	<u>(119.266)</u>
<b>Μεταβολή υποχρέωσης</b>		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	431.579	401.609
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.572	8.280
Επιτοκιακό κόστος	10.790	8.032
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	(47.466)	(12.755)
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	36.301	10.597
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>20.038</u>	<u>15.816</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<b><u>459.814</u></b>	<b><u>431.579</u></b>
<b>Υποθέσεις</b>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,8%	2,50%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1,8%	1,80%
Μέση διάρκεια υποχρέωσης	12,33	12,14

Τα αποτελέσματα της αποτίμησης εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι :

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο τότε η υποχρέωση θα ήταν χαμηλότερη κατά 5%
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών κατά 0,5% υψηλότερη τότε η υποχρέωση θα ήταν υψηλότερη κατά 6%.

### 23. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται ότι τα ποσά αυτά θα ανακτηθούν ή θα τακτοποιηθούν.

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύεται ως ακολούθως :

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΟΜΙΛΟΣ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	291.308	319.108
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(2.014.670)</u>	<u>(1.913.045)</u>
	<u>(1.723.362)</u>	<u>(1.593.937)</u>

	2015				2016				
	Υπόλοιπο 1.1.15	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.15	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελε- σμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.16
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	(7.362)	-	(886)	-	(8.248)	-	-	-	(8.248)
Αποζημίωση προσωπικού	137.181	13.012	7.690	-	157.883	2.368	5.811	-	166.062
Απομειώσεις παγίων	108.866	16.380	-	-	125.246	-	-	-	125.246
Λοιπές φορολογικές Απαιτήσεις	-	35.979	-	-	35.979	(35.979)	-	-	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(1.589.334)</u>	<u>(316.327)</u>	-	<u>864</u>	<u>(1.904.797)</u>	<u>(103.252)</u>	-	<u>1.627</u>	<u>(2.006.422)</u>
<b>Σύνολο</b>	<u>(1.350.649)</u>	<u>(250.956)</u>	<u>6.804</u>	<u>864</u>	<u>(1.593.937)</u>	<u>(136.863)</u>	<u>5.811</u>	<u>1.627</u>	<u>(1.723.362)</u>

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	291.308	319.108
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.885.784)</u>	<u>(1.801.411)</u>
	<u>(1.594.476)</u>	<u>(1.482.303)</u>

	2015				2016		
	Υπόλοιπο 1.1.15	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.15	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.16
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	(7.632)	-	(886)	(8.248)	-	-	(8.248)
Αποζημίωση Προσωπικού	137.181	13.012	7.690	157.883	2.368	5.811	166.062
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	35.979	-	35.979	(35.979)	-	-
Απομειώσεις παγίων	108.866	16.380	-	125.246	-	-	125.246
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(1.487.274)</u>	<u>(305.889)</u>	-	<u>(1.793.163)</u>	<u>(84.373)</u>	-	<u>(1.877.536)</u>
<b>Σύνολο</b>	<u>(1.248.589)</u>	<u>(240.518)</u>	<u>6.804</u>	<u>(1.482.303)</u>	<u>(117.984)</u>	<u>5.811</u>	<u>(1.594.476)</u>

**24. Προμηθευτές**

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2016 για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 469.459 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 551.215.

Την 31 Δεκεμβρίου 2015 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 481.191 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 486.859.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσεως οι προμηθευτές της Εταιρίας και του Ομίλου εξοφλήθησαν.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**25. Λοιπές υποχρεώσεις**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Μερίσματα πληρωτέα	-	11.948	-	11.948
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο	88.351	568.351	32.350	496.954
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	185.500	306.403	162.590	260.960
Φ.Π.Α.	162.116	51.976	162.116	51.976
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	147.810	121.392	147.810	121.392
Αποθεματικά κοινοχρήστων	573.058	642.358	573.058	642.358
Λοιπές υποχρεώσεις	147.617	162.934	7.762	10.774
Προβλέψεις για επίδικες διαφορές	8.000.000	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.304.452</u></b>	<b><u>1.865.362</u></b>	<b><u>1.085.686</u></b>	<b><u>1.596.362</u></b>

Το ποσό των μερισμάτων πληρωτέων αφορά μερίσματα παρελθουσών χρήσεων τα οποία μετά την παρέλευση πενταετίας αποδίδονται στο δημόσιο.

**ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

**26. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, είναι θυγατρική της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED στην οποία η ALPHA BANK συμμετέχει κατά 100% και παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του ομίλου.

Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν ουσιαστικά από τους συνήθως εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2016 και 31.12.2015 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b><u>Απαιτήσεις</u></b>				
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.924.765	1.245.853	1.825.905	1.171.561
Λοιπές απαιτήσεις	131.389	122.710	1.161	476
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>67.312.786</u>	<u>64.899.265</u>	<u>57.713.005</u>	<u>54.824.379</u>
	<b><u>69.368.940</u></b>	<b><u>66.267.828</u></b>	<b><u>59.540.071</u></b>	<b><u>55.996.416</u></b>
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>				
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	348.864	363.010	340.642	362.299
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>88.775</u>	<u>72.169</u>	-	<u>92</u>
	<b><u>437.639</u></b>	<b><u>435.179</u></b>	<b><u>340.642</u></b>	<b><u>362.391</u></b>
<b><u>Έσοδα</u></b>				
<b>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b>				
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	8.316.139	8.298.629	7.223.720	7.211.046
	3.349.441	4.775.609	2.546.221	2.507.721

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>651.153</u>	<u>741.668</u>	<u>501.036</u>	<u>469.438</u>
	<b><u>12.316.733</u></b>	<b><u>13.815.906</u></b>	<b><u>10.270.977</u></b>	<b><u>10.188.205</u></b>

	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u></b>		<b><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>	
	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
<b><u>Έξοδα</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	954.457	1.067.442	954.457	1.067.442
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	73.841	36.823	19.949	23.605
Αποσβέσεις	<u>2.067</u>	<u>2.163</u>	<u>2.067</u>	<u>2.163</u>
	<b><u>1.030.365</u></b>	<b><u>1.106.428</u></b>	<b><u>976.473</u></b>	<b><u>1.093.210</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b><u>343.360</u></b>	<b><u>322.575</u></b>	<b><u>343.360</u></b>	<b><u>322.575</u></b>

**27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**

α) Νομικά θέματα

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας, υφίσταται δικαστική εκκρεμότητα με την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών για το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών, σε σχέση με το ακίνητο ιδιοκτησίας της θυγατρικής μας εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D., άσκησε κατ' αυτής διεκδικητική αγωγή στα Πολιτικά Δικαστήρια της Σόφιας, με την οποία διεκδίκησε την ιδιοκτησία του οικοπέδου όπου βρίσκεται το ακίνητο, αμφισβητώντας τη νομιμότητα της διαδικασίας αποκατάστασης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των παλαιών ιδιοκτητών. Η αγωγή αυτή απερρίφθη από το Πρωτοδικείο της Σόφιας με απόφασή του που εκδόθηκε το 2015.

Σε συνέχεια, η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών άσκησε έφεση κατά της πρωτοδίκου αποφάσεως. Το Εφετείο εξέδωσε την υπ' αριθμ. 31/6.1.2016 απόφασή του, με την οποία απέρριψε την ένσταση της Chardash Trading E.O.O.D για την καλόπιστη και με νόμιμο τίτλο κτήση του ακινήτου και έκανε δεκτή την έφεση και την αγωγή της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας την επικαλούμενη κυριότητα της επί του επίδικου ακινήτου. Συγχρόνως, όμως, αναγνωρίζοντας την Chardash Trading E.O.O.D ως καλόπιστο επενδυτή, υποχρέωσε την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών να καταβάλει προς αυτήν τις δαπάνες κατασκευής του ακινήτου, ύψους 43.615.553 BGN (περίπου 22 εκατ. Ευρώ) και αποφάσισε ότι η Chardash Trading E.O.O.D δικαιούται να διατηρήσει τη χρήση του οικοπέδου και του ακινήτου έως την καταβολή του ανωτέρου ποσού από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών.

Στη συνέχεια, η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας άσκησε έφεση κατά της πρωτοδίκου αποφάσεως. Το Εφετείο εξέδωσε την υπ' αριθμ. 31/6.1.2016 απόφασή του, με την οποία απέρριψε την ένσταση της Chardash Trading E.O.O.D για την καλόπιστη και με νόμιμο τίτλο κτήση του ακινήτου και έκανε δεκτή την έφεση και την αγωγή της Ακαδημίας Επιστημών Σόφιας, αναγνωρίζοντας την επικαλούμενη κυριότητά της επί του επίδικου ακινήτου. Συγχρόνως, όμως, αναγνωρίζοντας την Chardash Trading E.O.O.D ως καλόπιστο επενδυτή, υποχρέωσε την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας να καταβάλει προς αυτήν τις δαπάνες βελτιώσεως, στις οποίες προέβη επί του ακινήτου, ύψους 43.615.553 BGN (περίπου 22 εκατ. Ευρώ) και απεφάσισε ότι η Chardash Trading E.O.O.D δικαιούται να διατηρήσει τη χρήση του οικοπέδου και του ακινήτου έως την καταβολή του ανωτέρου ποσού από την Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας.

Κατά της αποφάσεως αυτής η Chardash Trading E.O.O.D άσκησε Αίτηση Αναίρεσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου. Αίτηση Αναίρεσεως άσκησε επίσης και η Ακαδημία Επιστημών Σόφιας, κατά του σκέλους της αποφάσεως, το οποίο την υποχρέωνε στην καταβολή των δαπανών βελτιώσεως του ακινήτου. Το Βουλγαρικό Ακυρωτικό Δικαστήριο, κατά το στάδιο του παραδεκτού, απέρριψε αναίτιολογητα, ως απαράδεκτη, την

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

Αίτηση Αναίρεσεως της Chardash Trading E.O.O.D, ενώ αντιθέτως έκανε δεκτή την Αίτηση Αναίρεσεως της Ακαδημίας Επιστημών Σόφια, με την υπ' αρ. 331/30.5.2016 και προσδιορίστηκε η εκδίκαση αυτής για την δικάσιμο της 12.10.2016. Συζητηθείσης της υποθέσεως την 12.10.2016, το Βουλγαρικό Ακυρωτικό Δικαστήριο, με την 199/14.11.2016 απόφασή του, ακύρωσε την προαναφερθείσα υπ' αρ. 31/6.1.2016 απόφαση του Εφετείου Σόφιας, κατά το σκέλος της με το οποίο δέχθηκε την ένσταση του δικαιώματος επίσχεσης της Chardash Trading E.O.O.D. επί του ακινήτου, μέχρι την καταβολή αποζημιώσεως για τις διενεργηθείσες επ' αυτού επωφελείς δαπάνες ποσού 43.615.553 BGN (περίπου 22 εκατ. Ευρώ) και παρέπεμψε την υπόθεση στο Εφετείο για την διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης και τη συλλογή αποδείξεων, σε σχέση με το ύψος των επωφελών δαπανών και της αύξησης της αξίας του ακινήτου και την επανεκδίκαση της υποθέσεως με διαφορετική σύνθεση.

Οι νομικοί συνεργάτες του Όμιλου εκτιμούν ότι οι πιθανότητες να αποζημιωθεί η Chardash Trading E.O.O.D. δια της επιδικάσεως ποσού που αντιστοιχεί στις επωφελείς δαπάνες και στην αύξηση της αξίας του ακινήτου είναι λίαν αυξημένες.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 10.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD εκμισθώνει ακίνητα σε διάφορες πόλεις της Σερβίας, η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. στο Plovdiv και η CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.17-31.12.17	1.1.17-31.12.17
Για το επόμενο έτος	3.980.584	2.714.975
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.18-31.12.21	1.1.17-31.12.21
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	2.998.396	1.846.084
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	499.395	499.395

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2016 παρουσιάζονται στην σημείωση 3 . Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

Το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων που πρόκειται να καταβάλει αναλύεται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.17-31.12.17	1.1.17-31.12.17
Για το επόμενο έτος	83.196	75.133

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.18-31.12.21	1.1.18-31.12.21
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	305.109	272.844
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	239.892	239.892

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2016 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

**28. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς**

Στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις δεν απαιτείται πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα καθόσον η Εταιρία δραστηριοποιείται προς το παρόν κυρίως στην Ελλάδα.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2016 στο 18,46 % .

Η πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύεται ως ακολούθως:

**ΟΜΙΛΟΣ**

31.12.2016

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.612.817	3.998.012	316.223	12.927.052
Αποτελέσματα τομέα	2.370.470	(6.434.194)	(484.636)	(4.548.360)
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			529.294	529.294
Φόρος εισοδήματος			(1.369.710)	(1.369.710)
Καθαρά κέρδη /ζημίες				(5.388.776)
Ενεργητικό (31.12.16)	436.641	69.428.907	(1) 70.551.761	140.417.309
Παθητικό (31.12.16)	1.255.714	8.087.730	2.695.399	12.038.843
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12.16)	25.355	46.698	-	72.053

31.12.2015

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.477.424	5.077.709		13.555.133
Αποτελέσματα τομέα	2.615.478	2.720.647	(796.948)	4.539.177
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			1.106.209	1.106.209
Φόρος εισοδήματος				(1.582.844)
Καθαρά κέρδη				4.062.542
Ενεργητικό (31.12.15)	419.609	71.036.586	(1) 66.822.649	138.278.844
Παθητικό (31.12.15)	1.112.107	494.631	2.770.999	4.377.737
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12.15)	8.200	17.375	5.343	30.918



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

31.12.2016

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.494.131	2.788.849		10.282.980
Αποτελέσματα τομέα	2.128.467	1.948.785	(684.507)	3.392.745
Χρηματοοικονομικά				
έσοδα και έξοδα			636.036	636.036
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.190.781)</u>
Καθαρά κέρδη				2.838.000
Ενεργητικό (31.12.16)	355.179	38.502.837	(1) 97.581.056	136.439.072
Παθητικό (31.12.16)	1.173.958	64.820	2.370.657	3.609.435
Κεφαλαιακές δαπάνες				
(1.1-31.12.16)	1.860			1.860

31.12.2015

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.513.422	2.781.218		10.294.640
Αποτελέσματα τομέα	2.286.570	1.660.653	(613.126)	3.334.097
Χρηματοοικονομικά				
έσοδα και έξοδα			830.508	830.508
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.393.318)</u>
Καθαρά κέρδη				2.771.287
Ενεργητικό (31.12.15)	394.430	38.969.501	(1) 94.633.367	133.997.298
Παθητικό (31.12.15)	1.078.191	393.782	2.519.462	3.991.435
Κεφαλαιακές δαπάνες				
(1.1-31.12.15)	8.157		4.274	12.431

(1) Στα μη κατανεμόμενα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και επιπλέον στα αντίστοιχα στοιχεία της Εταιρίας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

**29. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων**

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα. Το μεγαλύτερο μέρος αυτών των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι με τη μητρική εταιρία και τακτοποιήθηκε εντός των πρώτων μηνών του 2016.

Οι μετοχές της εταιρίας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά. Ο Όμιλος και η Εταιρία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας καθώς :

- Ο εκδότης αποτελεί εταιρία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα.
- Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας και του Ομίλου.

Οι μετοχές της εταιρίας Propindex αποτιμώνται στην εσωτερική λογιστική τους αξία στο επίπεδο 3.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος ή ζημιά που καταχωρήθηκε		
απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.12.2016

**30. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών**

Για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση οι αμοιβές της ελεγκτικής εταιρίας KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. έχουν ως εξής :

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	30.000,00	30.000,00
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	<u>13.000,00</u>	<u>13.000,00</u>
Σύνολο	<u>43.000,00</u>	<u>43.000,00</u>

**31. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων**

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 15 Μαρτίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ  
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2016**

<b>ΘΕΜΑ</b>	<b>ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ</b>	<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</b>
Ανακοίνωση Οικονομικών Καταστάσεων Χρήσεως 2015	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.3.2016
Ανακοίνωση Στοιχεία και Πληροφορίες Χρήσεως 2015	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.3.2016
Ανακοίνωση Δελτίου Τύπου Χρήσεως 2015	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.3.2016
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου 2016	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.3.2016
Ανακοίνωση Αλλαγής Οικονομικού Ημερολογίου 2016	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	19.5.2016
Ανακοίνωση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης Έτους 2016	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	27.5.2016
Ανακοίνωση σχετικά με το κράτος μέλους καταγωγής	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	8.6.2016
Ανακοίνωση για αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	21.6.2016
Ανακοίνωση Δελτίου Τύπου Εξαμήνου 2016	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26.8.2016
Ανακοίνωση Οικονομικών Καταστάσεων Α Έξαμήνου 2016	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26.8.2016
Ανακοίνωση Πώλησης ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	25.10.2016

**Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου.**

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, η Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή και η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).