



ALPHA ASTIKA AKINITA

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ  
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑΙ, 31 Μαρτίου 2020

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ</b> .....	4
<b>ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ</b> .....	5
<b>ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ</b> .....	13
<b>ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ</b> .....	21
· ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ .....	27
· ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ.....	28
· ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	29
· ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	31
· ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	33
· ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	34
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	34
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	36
1.1 Βάση παρουσίασης.....	36
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	43
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	44
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	45
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	46
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	46
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....	46
1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.....	47
1.9 Άυλα πάγια .....	47
1.10 Φόρος εισοδήματος .....	48
1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων.....	48
1.12 Μισθώσεις .....	51
1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	52
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	53
1.15 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	54
1.16 Έσοδα .....	54
1.17 Μετοχικό κεφάλαιο.....	55
1.18 Μέρισμα.....	55
1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	55
1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	55
1.21 Συγκριτικά στοιχεία .....	56
1.22 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	56
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	57
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	57
4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	57
5. Αμοιβές τρίτων.....	58
6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	58
7. Αποσβέσεις.....	58
8. Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	59
9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες .....	59
10. Λοιπές προβλέψεις .....	59
11. Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου.....	59
12. Φόρος εισοδήματος.....	60
13. Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή.....	62
14. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.....	62
15. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	63
16. Άυλα πάγια.....	65
17. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	65
18. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση .....	66
19. Απαιτήσεις από πελάτες.....	66
20. Λοιπές απαιτήσεις.....	67

21. Ταμείο και διαθέσιμα.....	67
22. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	68
23. Αποθεματικά.....	69
24. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους.....	69
25. Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	70
26. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....	71
27. Προμηθευτές.....	73
28. Προβλέψεις .....	73
29. Λοιπές υποχρεώσεις.....	74
30. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	74
31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	75
32. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	77
33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	79
34. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	81
35. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών.....	82
36. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	82
<b>Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2019 .....</b>	<b>83</b>
<b>Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου .....</b>	<b>83</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 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 καταρτίστηκαν 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, 31 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

# ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.  
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών  
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2019 έως 31.12.2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» εφεξής η «Εταιρία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2019.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών εφεξής ο «Όμιλος», περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας και του Ομίλου, 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 το σύνολο εσόδων παρουσίασε αύξηση για τον Όμιλο και την Εταιρία σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 4,21 εκατ. (2018: Ευρώ 4,12 εκατ.) και για την Εταιρία κέρδη ποσού Ευρώ 3,59 εκατ. (2018: Ευρώ 3,55 εκατ.). Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 17,32%. Την 31.12.2019 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 24 ακίνητα, εκ των οποίων 23 βρίσκονται στην Ελλάδα και 1 στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 37,2 εκατ. (2018: Ευρώ 37.7 εκατ.) και η εύλογη αξία προσδιορίστηκε σε Ευρώ 45,6 εκατ. (2018: Ευρώ 44,6 εκατ.).

### Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθε σε Ευρώ 16,40 εκατ. από Ευρώ 14,57 εκατ. το έτος 2018. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 13,71 εκατ. από Ευρώ 11,79 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 16,28%. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 2,69 εκατ. από Ευρώ. 2,73 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

### Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 0,38 εκατ. έναντι Ευρώ 0,43 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

### Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε Ευρώ 11,64 εκατ. έναντι Ευρώ 10,75 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8,28%.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τη χρήση 2019 ανήλθε σε Ευρώ 8,76 εκατ. έναντι Ευρώ 8,65 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση .

## Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Το ποσό των Ευρώ 1,41 εκατ. στην Εταιρία αφορά στην απομείωση της επένδυσης στην θυγατρική εταιρία Chardash Trading E.O.O.D. για τη χρήση 2019 έναντι απομείωσης ποσού Ευρώ 0,37 εκατ. για τη χρήση 2018 που αφορούσε την ίδια θυγατρική εταιρία.

## Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Για τη χρήση 2019 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 0,145 εκατ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2018 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 66χιλ. αντίστοιχα.

## Κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2019 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 2,98 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 3,09 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Για την Εταιρία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2019 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 2,39 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 2,54 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

## Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 78,33 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 74,61 εκατ. της χρήσεως 2018. 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			31.12.2019	31.12.2018
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	134.330.842/9.246.100 131.415.425/7.101.917	1.452,84%	1.850,42%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	134.330.842/(3.381.635 +34.869.479+17.240) 131.415.425/(2.690.157 +35.319.137+29.699)	351,02%	345,48%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	105.261.538/6.974.662 100.431.299/5.569.722	1.519,20%	1.803,17%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων/ Σύνολο Παθητικού	9.246.100/143.576.942 7.101.917/138.517.342	6,44%	5,13%

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

### ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρία παρακολουθεί τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, στην ευαισθησία των υποδειγμάτων κινδύνου σε μακροπαραμέτρους, καθώς επίσης στην δραστηριότητα της. Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν μπορούν να εκτιμήσουν με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019 που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

## **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς, παρά την περιορισμένη ακόμη χρηματοδότηση από τις Τράπεζες, εξακολουθεί να είναι η σταθερή βελτίωση της ζήτησης των ακινήτων η οποία βεβαίως κυμαίνεται ακόμη σε χαμηλά επίπεδα λόγω των υψηλών ακόμη ποσοστών ανεργίας, και της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη φορολόγηση Ανωλύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – ΑΕΕΑΠ, φορολόγηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιδρούν ακόμη ανασταλτικά στην τάση ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων.

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου και τυχόν επιπτώσεις που θα έχουν στην οικονομία οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19).

Η προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρίας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις ως άνω παραμέτρους, την εξέλιξη των οποίων ο Όμιλος και η Εταιρία παρακολουθεί σε διαρκή βάση.

Συγκεκριμένα ο Όμιλος και η Εταιρία παρακολουθεί τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην δραστηριότητα της. Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, ο Όμιλος και η Εταιρία δεν μπορεί να εκτιμήσει με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα. Ωστόσο, ο Όμιλος και η Εταιρία ενεργοποίησε νωρίς το Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan - BCP), προσαρμοσμένο για την περίπτωση πανδημίας, ώστε να εξασφαλίσει μια συντονισμένη ανταπόκριση σε γεγονότα που θα μπορούσαν ενδεχομένως να διαταράξουν την δραστηριότητα της. Για να αντιμετωπιστεί μια έκτακτη κατάσταση, όπως η τωρινή εξάπλωση του COVID-19, ενεργοποιήθηκε μια σειρά προκαθορισμένων ενεργειών, αλλά οι συνήθεις διαδικασίες BCP έπρεπε να διευρυνθούν. Η υπάρχουσα δυνατότητα απομακρυσμένης εργασίας έχει αναβαθμιστεί σημαντικά και πρόσθετος εξοπλισμός έχει παρασχεθεί στο προσωπικό, επιτρέποντας την επιτυχή και έγκαιρη υλοποίηση της τηλεργασίας, διασφαλίζοντας ότι όλες οι λειτουργίες μπορούν να εκτελεστούν από εναλλακτικές τοποθεσίες χωρίς διακοπή.

Η πλειονότητα των ακινήτων της Εταιρίας είναι εκμισθωμένα. Το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας Alpha Real Estate Bulgaria EOOD είναι κενό.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ**

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

### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρία δίνει 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 Διαχειρίσεως Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

### **Κίνδυνος αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρία, είτε από χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας είτε από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρίας. Ο Όμιλος

ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών.

### **Λειτουργικός κίνδυνος**

Ο λειτουργικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος ζημιών, οι οποίες προκαλούνται από την ανεπάρκεια ή την αποτυχία εσωτερικών διαδικασιών, πληροφοριακών συστημάτων, τον ανθρώπινο παράγοντα (εκουσίως ή ακουσίως), καθώς και την επέλευση εξωτερικών γεγονότων. Στο πλαίσιο της εφαρμογής του ενιαίου πλαισίου διαχείρισης λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, η Εταιρία ευθυγραμμίζεται με την υλοποίηση προληπτικών μεθόδων αναγνώρισης και αξιολόγησης κινδύνου αλλά και τον εμπλουτισμό της διαδικασίας συλλογής και ανάλυσης γεγονότων λειτουργικού κινδύνου.

Πιο συγκεκριμένα, η μέθοδος αυτό-αξιολογήσεως λειτουργικού κινδύνου (RCSA) εφαρμόζεται σε ετήσια βάση. Σημειώνεται ότι η μέθοδος αυτή προβλέπει την αναγνώριση και αξιολόγηση των ενδεχόμενων λειτουργικών κινδύνων μετά την εφαρμογή ελέγχων (υπολειπόμενοι κίνδυνοι).

Στη συνέχεια οι αρμόδιες μονάδες προβαίνουν στην ανάληψη δράσεων για την αντιστάθμιση των πιθανών αρνητικών αποτελεσμάτων.

Τα γεγονότα λειτουργικού κινδύνου, τα αποτελέσματα της αυτό-αξιολογήσεως, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχείρισεως κινδύνου της Εταιρίας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχείρισεως λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες έχουν αυξημένες αρμοδιότητες, τόσο στην επισκόπηση των σχετικών πληροφοριών όσο και στη λήψη μέτρων περιορισμού του λειτουργικού κινδύνου.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που πηγάζει από την πιθανότητα ένας οφειλέτης να μην ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του τη χρονική στιγμή που επιβάλλεται, βάσει των συμφωνημένων όρων που αναφέρονται στη συγκεκριμένη συναλλαγή. Ο πιστωτικός κίνδυνος προέρχεται είτε από το γεγονός ο οφειλέτης να αρνείται να καλύψει τις συμβατικές απαιτήσεις είτε από την πιθανότητα να μην δύναται να τις καλύψει δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρία Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος συγκέντρωσης**

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης που προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης αντισυμβαλλομένων εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό. Για την Εταιρία ο κίνδυνος συγκέντρωσης είναι περιορισμένος διότι ο βασικός αντισυμβαλλόμενος είναι η μητρική εταιρία Alpha Bank A.E και κατά συνέπεια περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω των σημαντικών ταμειακών διαθεσίμων που διαθέτει.



## Επιτοκιακός κίνδυνος

Το μόνο σημαντικό τοκοφόρο στοιχείο του ενεργητικού και υποχρεώσεων που κατέχει η Εταιρία είναι η κατάθεση των ταμειακών διαθεσίμων σε προθεσμιακή κατάθεση τρίμηνης διάρκειας με σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς δεν επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τυχόν μεταβολή των επιτοκίων.

## Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρίας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες των οποίων η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή.

## 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 31.12.2019 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b><u>Απαιτήσεις</u></b>		
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Απαιτήσεις από πελάτες	4.752.203	4.166.234
Λοιπές απαιτήσεις	379.854	363.260
Δικαιώματα χρήσης	153.998	66.548
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>77.677.783</u>	<u>75.542.215</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>82.963.838</u></b>	<b><u>80.138.257</u></b>
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>		
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές	109.806	109.806
Λοιπές υποχρεώσεις	310.917	240.126
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	<u>155.583</u>	<u>67.233</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>576.306</u></b>	<b><u>417.165</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσης 2019 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b>Έσοδα</b>		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	13.086.035	10.513.665
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.499.921	2.499.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>377.326</u>	<u>368.068</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>15.963.282</u></b>	<b><u>13.381.654</u></b>
<b>Έξοδα</b>		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	621.551	446.408
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	160.631	133.585
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	41.177	13.925
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>7.080</u>	<u>2.094</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>830.439</u></b>	<b><u>596.012</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b><u>375.997</u></b>	<b><u>375.997</u></b>

## **ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

Για τη χρήση 2019 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

## **ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ**

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## **ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ**

Η Εταιρία διαθέτει τρία γραφεία στις πόλεις της Θεσσαλονίκης, της Πάτρας και του Ηρακλείου. Η Εταιρία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

## **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ**

Η Εταιρία εφαρμόζει τις κατά περίπτωση ενδεδειγμένες πολιτικές μείωσης των περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων στα ακίνητα ιδιοκτησίας της καθώς και διαχείρισης της. Ειδικότερα, σε περίπτωση ανακαίνισης ή αντικατάστασης εξοπλισμού επιλέγονται υλικά και μηχανήματα που ελαχιστοποιούν το ενεργειακό αποτύπωμα των εγκαταστάσεων, ενώ από τη στιγμή της ανάληψης της διαχείρισης ενός ακινήτου πραγματοποιείται ενδεδειγμένος τεχνικός έλεγχος προκειμένου αφενός να μειωθούν / διακοπούν οι καταναλώσεις στα δίκτυα κοινής ωφελείας, ενώ αφετέρου ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για περιπτώσεις όπου κάποιο ακίνητο χρήζει κάποιας ειδικής αντιμετώπισης για τη μείωση του περιβαλλοντολογικού αποτυπώματος αυτού.

## **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ**

Όσον αφορά τους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας του προσωπικού, η Εταιρία εφαρμόζει τις πολιτικές της μητρικής ALPHA BANK ΑΕ ακολουθώντας τις εκάστοτε οδηγίες που παρέχονται. Ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας στις επιμέρους διευθύνσεις της, το προσωπικό, εκτός της εκπαίδευσης που εσωτερικά διενεργείται από τους προϊστάμενους του, συμμετέχει και σε σεμινάρια που διοργανώνουν εξωτερικοί εκπαιδευτικοί φορείς και άπτονται των αντικειμένων της Εταιρίας, τα δε έξοδα από την συμμετοχή αυτή του προσωπικού καλύπτονται από την Εταιρία.

Η παροχή ίσων ευκαιριών απασχόλησης και εξέλιξης για όλους τους εργαζομένους αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο στη διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρίας.

Η Εταιρία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες εργαζομένων ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες εργαζόμενες.

Η Εταιρία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά τις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία κατά τρόπο που να διευκολύνονται η εποικοδομητική συζήτηση και η ανεξάρτητη σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας και για τη χορήγηση αδειών.

Τέλος, η Εταιρία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρία, σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.

**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 Ευρώ 4,15. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Alpha Bank A.E. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας εμμέσως κατά ποσοστό 89,77% (2018: 89,77%) μέσω της εταιρίας Alpha Group Investments Limited, και κατά ποσοστό 3,40% (2018: 3,40%) μέσω της εταιρίας Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεως Α.Ε. 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 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 18,42% 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. 4548/2018.

**8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων Μελών του για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.**

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Κ.Ν. 4548/2018 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 49 του Ν. 4548/2018 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης 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 AE για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της καθώς και για την παροχή λοιπών υπηρεσιών είναι αορίστου χρονικής διάρκειας. Μπορεί να καταγγελθεί για οποιοδήποτε 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 παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης 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 παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

Για την Εταιρία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος

## ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρία») περιλαμβάνει Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2019. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης είναι η 31.12.2019.

Η Εταιρία εφαρμόζει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νόμων, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας ([www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)).

Οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

Το άρθρο 3 του Ν. 3016/2002 ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι ο αριθμός των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν πρέπει να είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των Μελών. Επί συνόλου οκτώ Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ο αριθμός των Μη Εκτελεστικών Μελών ανέρχεται σε επτά, ήτοι ποσοστό 88% του συνόλου των Μελών, υπερβαίνοντας σημαντικά τον εκ του νόμου προβλεπόμενο ελάχιστο αριθμό Μελών (με βάση τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 31.12.2019). Σύμφωνα με το ως άνω άρθρο, δύο τουλάχιστον από τα Μη Εκτελεστικά Μέλη πρέπει να είναι και Ανεξάρτητα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη.

Η θητεία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής ενώ η οριζόμενη εκ του Ν. 4548/2018 είναι μέχρι έξι έτη.

Το Καταστατικό της Εταιρίας δίνει τη δυνατότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο να συνεδριάζει μέσω τηλεδιάσκεψης.

### **A. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου**

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής καταστάσεως της Εταιρίας και για την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων,
- η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κανόνες δεοντολογίας,
- η πρόληψη και η αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρίας, των Μετόχων και των Συναλλασσόμενων με αυτήν,
- η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών.

Η Εταιρία έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου, η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας πραγματοποιείται:

α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου.

β) Σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τα σχετικά στοιχεία και τις πληροφορίες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και των Εποπτικών Αρχών.

και

γ) Σε τριετή βάση από Εξωτερικούς Ελεγκτές, πλην των τακτικών.

Η Διεύθυνση 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 πρόληψης 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.

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

## **B. Διαχείριση Κινδύνων**

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

Η αποτελεσματική διαχείριση των πάσης φύσης 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.

### **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 πελάτες, από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

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

Οι συναλλαγές της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της τρις 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 λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

## Επενδύσεις

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

### **β) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών ακινήτων)**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των επενδυτικών ακινήτων αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ τριών και έξι ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τέλος, ο Όμιλος διενεργεί περιοδικές αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή.

### **Γ. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019:**

1. Εκ των τηρούμενων στοιχείων δεν προκύπτουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/Ε.Κ.
2. Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διάταξης, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.
3. Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης δικαιωμάτων ψήφου πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενου.
4. Σε περίπτωση θανάτου, παραίτησης ή έκπτωσης 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. Σε περίπτωση που τα εναπομείναντα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τουλάχιστον τρία 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 συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν.4548/2018 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 για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
6. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν.4548/2018 με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

7. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4548/2018 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

#### **Δ. Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποτελεί το ανώτατο όργανό της Εταιρίας και μπορεί να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και σύμφωνα με τις απαρτίες και πλειοψηφίες που ορίζονται σε αυτή. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης υποχρεώνουν και τους απόντες ή τους διαφωνούντες Μετόχους.

Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα εξής θέματα:

1. Τροποποιήσεις του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις θεωρούνται και οι αυξήσεις, τακτικές ή έκτακτες, και οι μειώσεις του κεφαλαίου.
2. Εκλογή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Εκλογή των ορκωτών ελεγκτών λογιστών και τον καθορισμό της αμοιβής τους.
4. Έγκριση της συνολικής διαχείρισης και την απαλλαγή των ορκωτών ελεγκτών λογιστών.
5. Έγκριση των ετησίων και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.
6. Διάθεση των ετησίων κερδών.
7. Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
8. Έγκριση της Πολιτικής Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.
9. Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της εταιρίας και
10. Διορισμό εκκαθαριστών.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης τους αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

#### **Ε. Διοικητικό Συμβούλιο**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. είναι οκταμελές, εξελέγη την 22.6.2017, με τριετή θητεία που λήγει την 22.6.2020 και η σύνθεσή του σήμερα, μετά την εκλογή, την 7.10.2019, τριών νέων μελών, σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων μελών κ.κ. Θεμιστοκλή Ι. Κορκόντζελου, Κων/νου Θ. Λαμπρινόπουλου και Αθανασίου Ι. Αθανασόπουλου, είναι η εξής:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ, Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ρ. ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Κ. ΣΥΡΡΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Ο. ΤΣΑΚΛΟΓΛΟΥ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΣΑΡΑΝΤΗΣ-ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΛΩΛΟΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α. ΧΟΥΣΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου)



## **Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

### **ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

#### **Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)**

Γεννήθηκε το 1955. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο.

Στην Εμπορική Τράπεζα εργάστηκε από το 1973, διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Νομικών Συμβούλων και από το έτος 2008 έως το έτος 2013 υπήρξε Εκτελεστικό Μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της και υπεύθυνος της Γενικής Διεύθυνσης Ανθρωπίνου Δυναμικού του Ομίλου, της Διεύθυνσης Νομικών Συμβούλων και της Διεύθυνσης Γραμματείας Δ.Σ. Έχει διατελέσει μέλος στα διοικητικά συμβούλια πλήθους εταιριών (Τράπεζα Αττικής, Τράπεζα Επενδύσεων, Ελληνική Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Φοίνιξ-Μετρολάιφ Εμπορική ΑΕΑΕ, Βιομηχανία Φωσφορικών Λιπασμάτων κλπ.), ενώ από το έτος 2013 έως το έτος 2018 διετέλεσε μέλος της Επιτροπής Ειδικών Εκκαθαρίσεων Τραπεζών της Τράπεζας της Ελλάδος. Από το έτος 2013 και εφεξής διατηρεί δικηγορική εταιρεία, της οποίας είναι κύριος εταίρος, παριστάμενος και ενώπιον των Δικαστηρίων όλων των βαθμών δικαιοδοσίας.

### **ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

#### **ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

#### **Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης**

Γεννήθηκε το 1961 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1984 ως Πολιτικός Μηχανικός από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Έχει εργαστεί ως μελετητής και επιβλέπων μηχανικός σε ιδιωτικά και δημόσια έργα, ενώ από το Φεβρουάριο του 1990 προσφέρει τις υπηρεσίες του, σε διάφορες επιτελικές θέσεις, στην ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. Από την 7.1.2013 είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε, ενώ παράλληλα είναι μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων στο Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) και στο Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.).

### **ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

#### **Νικόλαος Ρ. Χρυσανθόπουλος**

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1975. Σπούδασε Οικονομικά, Πολιτική και Φιλοσοφία στο Πανεπιστήμιο της Οξφόρδης και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο από το ίδιο τμήμα.

Εργάζεται από το 2000 στον Όμιλο της Alpha Bank στους τομείς Επενδυτικής Τραπεζικής, Εταιρικής Αναπτύξεως και Στρατηγικού Σχεδιασμού, ενώ έχει διατελέσει και Σύμβουλος του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Οικονομικών επί θεμάτων του τραπεζικού κλάδου. Κατά το διάστημα 2016 έως 2019, διετέλεσε Ανώτερος Διευθυντής της Διευθύνσεως Στρατηγικού Σχεδιασμού, επικεφαλής των τομέων εξαγορών, εταιρικών μετασχηματισμών και επιχειρησιακού σχεδιασμού του Ομίλου. Την 14.1.2019 ανέλαβε καθήκοντα Εντεταμένου Γενικού Διευθυντή της Τραπέζης.

#### **Αθανάσιος Κ. Συρράκος**

Γεννήθηκε στην Καλαμάτα το έτος 1954. Είναι πτυχιούχος Πολιτικών Επιστημών του Παντείου Πανεπιστημίου και της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών.

Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος (D.E.A.) στο δημόσιο δίκαιο από το Πανεπιστήμιο Paris2 της Γαλλίας, ως υπότροφος του ιδρύματος Ωνάση. Από το 1983 ασκεί το δικηγορικό επάγγελμα. Από το 1996 μέχρι σήμερα παρέχει τις υπηρεσίες του ως έμμισθος δικηγόρος στη Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών της Alpha Bank, στην οποία από το 2009 ανέλαβε καθήκοντα Διευθυντού.

#### **Μαριάννα Δ. Αντωνίου**

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1967. Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα στη διοίκηση επιχειρήσεων της ΕΕΔΕ.

Εργάζεται στην Alpha Bank από το 1989 και ως Διευθύντρια Λογιστικών Θεμάτων από το 2010. Διετέλεσε αντιπρόεδρος της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. από την 12.6.2012 έως 17.6.2014.

### **Αλέξανδρος Α. Χουσιάκος**

Γεννήθηκε στον Πειραιά το 1974. Σπούδασε Χρηματοοικονομική & Τραπεζική Διοικητική στο Πανεπιστήμιο Πειραιά και Πολιτική Επιστήμη & Ιστορία στο Πάντειο Πανεπιστήμιο.

Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (Msc) στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση για Στελέχη του Πανεπιστημίου Πειραιώς και του μεταπτυχιακού επαγγελματικού τίτλου σπουδών του Ινστιτούτου Εκπαίδευσης του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 1993 εργαζόμενος στο Δίκτυο Καταστημάτων των τραπεζών Εμπορική, Interbank και Eurobank καθώς και στις ελεγκτικές εταιρίες Arthur Andersen και Ernst & Young συμμετέχοντας σε ομάδες ελέγχου εταιριών κυρίως του χρηματοπιστωτικού τομέα. Εργάζεται στην Alpha Bank από το 2002 υπεύθυνος για θέματα λογιστικού σχεδιασμού και την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, αποτελεί δε μέλος της Λογιστικής Επιτροπής της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών. Έχει συμμετάσχει ως ομιλητής σε διεθνή συνέδρια για λογιστικά θέματα. Το 2013 τοποθετήθηκε στη θέση του Διευθυντή της Διευθύνσεως Λογιστικού Σχεδιασμού και Ελέγχου ενώ παράλληλα έχει διατελέσει μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο θυγατρικών εταιριών του Ομίλου.

### **ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

#### **Παναγιώτης Ο. Τσακλόγλου**

Γεννήθηκε το 1960. Είναι καθηγητής στο Τμήμα Διεθνών και Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και Ερευνητικός Εταίρος του Institute for the Study of Labor (IZA, Bonn) και του Hellenic Observatory (LSE, London). Διετέλεσε πρόεδρος (2012-2014) και μέλος (2002-2004 και 2009-2012) του Συμβουλίου Οικονομικών Εμπειρογνομώνων, καθώς και σύμβουλος κυβερνήσεων σε θέματα Απασχόλησης και Κοινωνικής Πολιτικής (2010-2012). Επίσης υπήρξε μέλος της Economic and Financial Committee (EFC) της ΕΕ και του Eurogroup Working Group (EWG) και αναπληρωματικό μέλος των Ecofin and Eurogroup κατά την περίοδο 2012-2014 και μέλος της Economic Policy Committee (EPC) της ΕΕ (2010-2011).

#### **Σαράντης - Ευάγγελος Γ. Λώλος**

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1951. Είναι επίτιμος Καθηγητής Οικονομικών στο Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

Σπούδασε στο Warwick University της Μ. Βρετανίας και απέκτησε πτυχίο μηχανολόγου (B.Sc.) και οικονομολόγου (B.A.). Το 1981 έλαβε διδακτορικό δίπλωμα (Ph.D.) στα Οικονομικά από το CNAΑ σε συνεργασία με το Imperial College του Λονδίνου. Υπήρξε στέλεχος της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδος (1985-1997), ενώ εργάστηκε ως εμπειρογνώμων με διοικητική, συμβουλευτική και ερευνητική αρμοδιότητα σε φορείς του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Το επιστημονικό έργο του εντοπίζεται κυρίως σε θέματα χρηματοπιστωτικά, οικονομικής ανάπτυξης, μακροοικονομικής και διαρθρωτικής πολιτικής.

### **Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου**

Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι οι εξής:

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί την Εταιρία και είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρίας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για την έκδοση πάσης φύσης ομολογιακών δανείων, με εξαίρεση εκείνα τα οποία εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέτει, εν όλω ή εν μέρει, τη διαχείριση ή/και την εκπροσώπηση της Εταιρίας σε ένα ή σε περισσότερα πρόσωπα, Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Στελέχη και Υπαλλήλους της Εταιρίας ή τρίτους καθορίζοντας συγχρόνως με την ανωτέρω απόφασή τους την έκταση της σχετικής ανάθεσης, καθώς και τη δυνατότητα περαιτέρω εκχώρησης των χορηγηθεισών εξουσιών.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκροτεί Εκτελεστική Επιτροπή ή και άλλες, στις οποίες αναθέτει ορισμένες εξουσίες και καθήκοντα. Η σύνθεση, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα και ο τρόπος λήψης αποφάσεων των Επιτροπών αυτών, καθώς και κάθε θέμα

που αφορά τη λειτουργία τους ρυθμίζονται με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία συγκροτείται. Η εν λόγω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να τροποποιείται με μεταγενέστερη απόφαση του ίδιου οργάνου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του έτους 2019 συνεδρίασε επτά (7) φορές ήτοι την 7.2.2019, την 29.3.2019, την 28.5.2019, την 29.8.2019, την 7.10.2019, την 6.11.2019 και την 26.11.2019. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχαν όλα τα μέλη.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αξιολόγησης του Δ.Σ. της Εταιρίας, η αξιολόγηση του Δ.Σ. για το 2018 κάλυψε τις κάτωθι γενικά περιοχές:

- την απόδοση του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της στρατηγικής και του επιχειρησιακού σχεδίου,
- την απόδοση του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με την εποπτεία διαχείρισεως κινδύνων και του εσωτερικού ελέγχου,
- την επάρκεια της δυναμικής μεταξύ των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- την απόδοση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου,
- την καταλληλότητα των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της συνθέσεως του Διοικητικού Συμβουλίου,
- την αποτελεσματικότητα των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- την αποτελεσματικότητα της γραμματειακής υποστηρίξεως του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συνολικά η αξιολόγηση κρίθηκε επαρκής και αναγνώρισε ότι το Δ.Σ. λειτούργησε αποτελεσματικά το 2018 σε όλες τις λειτουργίες του.

Οι συνολικές αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2019 από κάθε αιτία ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 375.997.

### **Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής, εξελέγη την 22.6.2017 με τριετή θητεία που λήγει την 22.6.2020. Η σύνθεσή της σήμερα μετά την εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, την 7.10.2019, του κ. Αλέξανδρου Α. Χουσακού σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κ. Αθανασίου Ι. Αθανασόπουλου και την επανεκλογή αυτής από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 4.12.2019, είναι η εξής:

- ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Ο. ΤΣΑΚΛΟΓΛΟΥ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΣΑΡΑΝΤΗΣ-ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΛΩΛΟΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α. ΧΟΥΣΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου)

Κατά τη διάρκεια του 2019 η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε τέσσερις φορές ήτοι την 29.3.2019, την 28.5.2019, την 29.8.2019 και την 26.11.2019. Όλα τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου παρευρέθηκαν σε όλες της συνεδριάσεις αυτής.

Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και εποπτεύει τις εργασίες των Μονάδων του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και αναφέρει σε κάθε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τα θέματα που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση.

### **Διαφοροποίηση**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας χαρακτηρίζεται από διαφοροποίηση. Η διαφοροποίηση αυτή δίνει τη δυνατότητα να επιτευχθεί η μέγιστη ομαδική απόδοση και αποτελεσματικότητα, να ενισχυθεί η καινοτομία και η δημιουργικότητα και να προωθηθεί η κριτική σκέψη και η ομαδική συνεργασία. Σε αυτό το πλαίσιο το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση της λήψης αποφάσεων σχετικά με τις στρατηγικές και την ανάληψη κινδύνων συνυπολογίζοντας περισσότερες απόψεις, γνώμες εμπειρίες, αντιλήψεις και αξίες.

Όλες οι τοποθετήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας γίνονται αξιοκρατικά με βάση τις δεξιότητες, την εμπειρία, τις γνώσεις και την ανεξαρτησία που απαιτούνται προκειμένου το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο να είναι αποτελεσματικό.

Όλοι οι υποψήφιοι για τη θέση του Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται με βάση τα ίδια κριτήρια, ανεξάρτητα από το φύλο, δεδομένου ότι οι επιλέξιμοι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις που τίθενται σε σχέση με τα προσόντα τους. Σε αυτό το πλαίσιο, άνδρες και γυναίκες έχουν ίσες ευκαιρίες για να προταθούν προς τοποθέτηση ως Μέλη υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν όλα τα άλλα προαπαιτούμενα. Η Εταιρία δεν προτείνει υποψήφιους για τη θέση του Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου με μοναδικό σκοπό την ενίσχυση της διαφοροποίησης εις βάρος της λειτουργίας και της καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου ως συνόλου ή εις βάρος της καταλληλότητας των μεμονωμένων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

### **ΣΤ. Προσωπικό**

Η παροχή ίσων ευκαιριών απασχόλησης και εξέλιξης για όλους τους Εργαζομένους αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο στη διαχείριση του Ανθρώπινου Δυναμικού της Εταιρίας.

Η Εταιρία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες Εργαζομένων ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του Προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες Εργαζόμενες.

Η Εταιρία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των Εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά τις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία κατά τρόπο που να διευκολύνονται η εποικοδομητική συζήτηση και η ανεξάρτητη σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας και για τη χορήγηση αδειών.

Τέλος, η Εταιρία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρία, σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των Εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.»

Για την Εταιρία  
Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες. Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Σημαντικότερα θέματα ελέγχου**

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
<p><b>Απομείωση Επενδυτικών Ακινήτων</b></p> <p>Ο Όμιλος έχει στην κατοχή του 24 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 στο ποσό των € 42,94 εκατ. (2018: 42,02 εκ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 34,87 εκ. (2018: € 35,32 εκ.).</p> <p>Αντίστοιχα ,η Εταιρία έχει στην κατοχή της 23 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31η Δεκεμβρίου 2019 στο ποσό των € 42,78 εκατ. (2018: 41,87 εκ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 34,75 εκ. (2018: € 35,19 εκ.).</p> <p>Σύμφωνα με τις ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές, τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα ως άνω ακίνητα εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και σε περίπτωση που έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία ενός ακινήτου είναι η υψηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης του.</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων έγινε από πιστοποιημένους εκτιμητές κάνοντας χρήση των ακόλουθων μεθόδων: (α) «Μέθοδος της αγοράς» και (β) «Μέθοδος του εισοδήματος» και απαιτεί την χρήση παραδοχών και εκτιμήσεων όπως είναι η αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας, καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής απόδοσης εξόδου.</p> <p>Η εξέταση απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου αποτέλεσε το σημαντικότερο θέμα του ελέγχου λόγω της σημαντικής αξίας αυτών ως στοιχείο του συνολικού ενεργητικού της Εταιρίας και του Ομίλου καθώς και στο γεγονός ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας αυτών ενέχει υποκειμενικότητα ως προς τις παραδοχές που κάνει η Διοίκηση για παράγοντες όπως τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα, τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ,τον συντελεστή απόδοσης εξόδου καθώς και τις συγκριτικές τιμές που θα χρησιμοποιήσει.</p> <p>Η Διοίκηση έχει παράσχει περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και πολιτικές καθώς και για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, στις Σημειώσεις 1.6 και 15 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που διενεργήθηκαν για την αξιολόγηση του ορθού προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε το σχεδιασμό και την εφαρμογή των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου που σχετίζονται με τις σημαντικές εκτιμήσεις, τα δεδομένα, τον τρόπο υπολογισμού και τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν.</li> <li>• Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου.</li> <li>• Για δείγμα ακινήτων, αξιολογήσαμε την πληρότητα και ακρίβεια των στοιχείων που τέθηκαν υπόψη των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για τη σύνταξη των εκθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019.</li> <li>• Για δείγμα ακινήτων εξετάσαμε, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, τα κάτωθι: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. το εύλογο των παραδοχών και παραμέτρων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου με βάση τις διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης και τα δημοσιευμένα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς.</li> <li>ii. αν η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου είναι σύμφωνη με τις κοινώς αποδεκτές πρακτικές διεθνώς και τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα.</li> <li>iii. την υπολογιστική ακρίβεια όλων των αριθμητικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου.</li> </ul> </li> </ul> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>

## **Άλλες πληροφορίες**

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, που ενσωματώνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, περιλαμβάνονται στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στην Επεξηγηματική Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου και στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

## **Ευθύνες της Διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων**

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν. 4449/2017) της Εταιρίας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρίας και του Ομίλου.

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και

θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων - Συνέχεια**

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου.
- Κατανοούμε τις εσωτερικές δικλίδες ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την διενέργεια του ελέγχου της Εταιρίας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.



Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις εσωτερικές δικλίδες ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

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

#### **1. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Ετήσιας 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 Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Νόμου 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 - 151 και 153 – 154 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Νόμου 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρία και τον Όμιλο και το περιβάλλον αυτού, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

#### **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρίας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

#### **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

Δεν παρείχαμε στην Εταιρία και στον Όμιλο μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρία και στις θυγατρικές της από την ελεγκτική εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited («DTTL»), κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 35 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αντίστοιχα.

#### 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρίας με την από 22 Ιουνίου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τριών ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

Αθήνα, 1 Απριλίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981  
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών  
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,  
151 25 Μαρούσι  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL").

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b>	2	13.710.516	11.793.164	10.870.759	9.477.124
<b>Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων</b>	3	2.691.297	2.729.548	2.690.377	2.728.628
<b>Λοιπά έσοδα</b>		-	49.965	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<u>16.401.813</u>	<u>14.572.677</u>	<u>13.561.136</u>	<u>12.205.752</u>
<b>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</b>	4	(5.926.798)	(5.142.893)	(4.710.269)	(4.153.116)
<b>Αμοιβές τρίτων</b>	5	(3.029.389)	(2.417.105)	(1.764.655)	(1.737.041)
<b>Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα</b>	6	(1.990.251)	(2.648.574)	(1.663.914)	(2.259.673)
<b>Αποσβέσεις</b>	7	<u>(689.066)</u>	<u>(541.330)</u>	<u>(621.503)</u>	<u>(500.605)</u>
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<u>(11.635.504)</u>	<u>(10.749.902)</u>	<u>(8.760.341)</u>	<u>(8.650.435)</u>
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα</b>	8	377.401	432.119	368.068	424.258
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		(27.150)	(1.376)	(19.724)	-
<b>Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες</b>	9	-	-	(1.413.251)	(367.518)
<b>Λοιπές προβλέψεις</b>	10	(763.734)	(69.979)	-	-
<b>Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου</b>	11	<u>(145.426)</u>	<u>(66.153)</u>	<u>(145.426)</u>	<u>(66.153)</u>
<b>Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		4.207.400	4.117.386	3.590.462	3.545.904
<b>Φόρος εισοδήματος</b>	12	<u>(1.226.507)</u>	<u>(1.030.492)</u>	<u>(1.197.097)</u>	<u>(1.010.262)</u>
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<u>2.980.893</u>	<u>3.086.894</u>	<u>2.393.365</u>	<u>2.535.642</u>
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν σε :</b>					
<b>μετόχους μητρικής</b>		2.980.893	3.086.894		
<b>Δικαιώματά μειοψηφίας</b>		<u>-</u>	<u>-</u>		
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα</b>	13	<u>0,21</u>	<u>0,22</u>	<u>0,17</u>	<u>0,18</u>

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ )

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων	2.980.893	3.086.894	2.393.365	2.535.642
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην καθαρή θέση :				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(28.074)	(118.880)	-	-
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-
	(28.074)	(118.880)	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	(1.174)	152.309	-	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	24 (46.112)	30.922	(46.112)	30.922
Φόρος εισοδήματος	12 9.884	(14.192)	9.884	(14.192)
	(37.402)	169.039	(36.228)	16.730
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση</b>	<b>(65.476)</b>	<b>50.159</b>	<b>(36.228)</b>	<b>16.730</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>2.915.417</b>	<b>3.137.053</b>	<b>2.357.137</b>	<b>2.552.372</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:</b>				
Μετόχους μητρικής	2.915.417	3.137.053		
<b>Δικαιώματα μειοψηφίας</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	Σημ.				
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	14	3.381.635	2.690.157	3.183.310	2.556.968
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	34.869.479	35.319.137	34.748.551	35.189.359
Άυλα πάγια	16	17.240	29.699	9.751	19.674
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	17	-	-	17.390.565	18.803.816
Αξίόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	18	47.050	47.050	47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>38.315.404</b>	<b>38.086.043</b>	<b>55.379.227</b>	<b>56.616.867</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	19	4.824.505	3.871.132	4.121.186	3.275.710
Απαιτήσεις από επιστροφή φόρου εισοδήματος		-	476.633	-	476.633
Λοιπές απαιτήσεις	20	22.104.430	21.478.074	1.280.786	419.468
Ταμείο και διαθέσιμα	21	78.332.603	74.605.460	75.543.398	72.259.850
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>105.261.538</b>	<b>100.431.299</b>	<b>80.945.370</b>	<b>76.431.661</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>143.576.942</b>	<b>138.517.342</b>	<b>136.324.597</b>	<b>133.048.528</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	22	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	23	5.177.170	5.079.244	5.209.881	5.083.881
Αποτελέσματα εις νέον		50.868.786	48.051.295	48.610.332	46.379.195
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>134.330.842</b>	<b>131.415.425</b>	<b>132.105.099</b>	<b>129.747.962</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>134.330.842</b>	<b>131.415.425</b>	<b>132.105.099</b>	<b>129.747.962</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	24	717.573	491.837	711.287	481.240
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	650.382	-	598.192	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	26	903.483	1.040.358	903.483	1.040.358
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>2.271.438</b>	<b>1.532.195</b>	<b>2.212.962</b>	<b>1.521.598</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		145.673	20.628	139.203	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	120.905	-	84.746	-
Προμηθευτές	27	367.493	1.206.202	227.882	922.900
Προβλέψεις	28	832.183	69.950	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	29	5.508.408	4.272.942	1.554.705	856.068
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>6.974.662</b>	<b>5.569.722</b>	<b>2.006.536</b>	<b>1.778.968</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>9.246.100</b>	<b>7.101.917</b>	<b>4.219.498</b>	<b>3.300.566</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>143.576.942</b>	<b>138.517.342</b>	<b>136.324.597</b>	<b>133.048.528</b>

Ο Όμιλος και η Εταιρία, από 1.1.2019, εφήρμοσαν το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβούν σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην Καθαρή Θέση της 1.1.2019 και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσεως δεν είναι συγκρίσιμα

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ  
ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ  
(Ποσά σε Ευρώ)**

	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΙΑ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 31.12.2017	58.100.000	20.184.886	5.219.427	44.804.211	-	128.308.524	58.100.000	20.184.886	5.105.184	43.835.672	127.225.742
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. την 1.1.2018	-	-	(21.303)	(8.849)	-	(30.152)	-	-	(21.303)	(8.849)	(30.152)
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	-	128.278.372	58.100.000	20.184.886	5.083.881	43.826.823	127.195.590
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	3.086.894	-	3.086.894	-	-	-	2.535.642	2.535.642
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(118.880)	118.880	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	50.159	-	50.159	-	-	-	16.730	16.730
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(118.880)	3.255.933	-	3.137.053	-	-	-	2.552.372	2.552.372
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.079.244</b>	<b>48.051.295</b>	-	<b>131.415.425</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.083.881</b>	<b>46.379.195</b>	<b>129.747.962</b>
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-31.12.2019											
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην											

κατάσταση αποτελεσμάτων Συναλλαγματικές διαφορές		2.980.893	2.980.893		2.393.365	2.393.365
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρή- θηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(28.074)	28.074				
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά		(65.476)	(65.476)		(36.228)	(36.228)
τον φόρο εισοδήματος Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	(28.074)	2.943.491	2.915.417		2.357.137	2.357.137
Υπόλοιπο 31.12.2019	126.000	(126.000)		126.000	(126.000)	
	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.177.170</b>	<b>50.868.786</b>	-	<b>134.330.842</b>
	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>48.610.332</b>	<b>132.105.099</b>	



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>	Σημ.				
Κέρδη προ φόρων		4.207.400	4.117.386	3.590.462	3.545.904
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	7	689.066	541.330	621.503	500.605
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11	145.426	66.153	145.426	66.153
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	8	(350.251)	(430.743)	(348.344)	(424.258)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	1.413.251	367.518
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		<u>970.569</u>	<u>89.790</u>	<u>206.835</u>	<u>19.811</u>
		5.662.210	4.383.916	5.629.133	4.075.733
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		<u>(1.718.479)</u>	<u>(1.521.571)</u>	<u>(1.843.651)</u>	<u>(1.548.242)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		3.653.479	2.977.427	3.363.752	2.321.195
Καταβλημένοι φόροι		<u>(87.693)</u>	<u>(1.189.907)</u>	<u>(305.800)</u>	<u>(1.322.452)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>3.565.786</u>	<u>1.787.520</u>	<u>3.057.952</u>	<u>998.743</u>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Πώληση παγίων		18.543	49.965	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι		409.184	362.410	399.793	355.011
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Θυγατρικών			-	-	3.299.656
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		<u>(45.523)</u>	<u>(1.446.698)</u>	<u>(21.024)</u>	<u>(1.431.824)</u>
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		<u>-</u>	<u>158</u>	<u>-</u>	<u>158</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		<u>382.204</u>	<u>(1.034.165)</u>	<u>378.769</u>	<u>2.223.001</u>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Μερίσματα πληρωθέντα		-	-	-	-
Πληρωμές τόκων		<u>(5.231)</u>	-	-	-
Πληρωμές για μισθώσεις		<u>(142.334)</u>	<u>(1.590)</u>	<u>(113.799)</u>	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(147.565)</u>	<u>(1.590)</u>	<u>(113.799)</u>	-
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>3.800.425</b>	<b>751.765</b>	<b>3.322.922</b>	<b>3.221.744</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης</b>	21	<b>74.528.543</b>	<b>73.776.778</b>	<b>72.183.424</b>	<b>68.961.680</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		<u>(33.849)</u>	-	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης</b>	21	<b>74.295.119</b>	<b>74.528.543</b>	<b>75.506.346</b>	<b>72.183.424</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Ο Όμιλος αποτελείται από την Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. («Εταιρία») και τις θυγατρικές Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και 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 την Κύπρο.

Η Εταιρία συστάθηκε το 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)», μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», ενώ το 1998 προστέθηκε στην επωνυμία της η λέξη ALPHA. Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24. Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 233801000 και η διάρκεια της ορίστηκε μέχρι την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2052.

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 φύσης η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων.
- δ) Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρίες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης.

Ο Όμιλος ανήκει στον όμιλο της Alpha Τράπεζα Α.Ε. ή («Alpha Bank» ή «Τράπεζα»), η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας εμμέσως μέσω των κατά 100% θυγατρικών της Alpha Group Investments Limited, και Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεως ΑΕ κατά 89,77% (2018: 89.77%) και 3,40% (2018: 3,40%) αντίστοιχα.

Οι μετοχές της εταιρίας Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2019, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρίας ήταν 135 άτομα και 104 άτομα αντίστοιχα (2018: 129 άτομα για τον Όμιλο και 101 για την Εταιρία εκ των οποίων 18 είναι με συμβάσεις δανεισμού από την Alpha Bank).

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση την 22.6.2017 με τριετή θητεία και η σύνθεσή του σήμερα, μετά την εκλογή, την 7.10.2019, τριών νέων μελών σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων μελών κ.κ. Θεμιστοκλή Ι. Κορκόντζελου, Κων/νου Θ. Λαμπρινόπουλου και Αθανασίου Ι. Αθανασόπουλου είναι η εξής:

1. Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2. Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
3. Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
4. Αθανάσιος Κ. Συρράκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5. Νικόλαος Ρ. Χρυσανθόπουλος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος

6. Αλέξανδρος Α. Χουσάκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7. Παναγιώτης Ο. Τσακλόγλου	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
8. Σαράντης-Ευάγγελος Γ.Λώλος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

Η Εταιρία συνεργάζεται με την ALPHA BANK. Εξωτερικός ελεγκτής είναι η Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, εσωτερικός ελεγκτής είναι η κα. Παναγιώτα Παπαθανάση και νομικός σύμβουλος η κα. Αρετή Καρακάση.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις («Οικονομικές Καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 31 Μαρτίου 2020, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr) και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 («Οικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2019 παρουσιάζονται παρακάτω:

### 1.1 Βάση παρουσίασης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2019 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα 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) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρίας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

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.

#### ► Συνέχιση δραστηριότητας

Η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, 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.

Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης του Ελληνικού δημόσιου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπιση του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε ως τις 19.7.2015. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων συνεχίζουν να υποστηρίζονται μερικώς από τους μηχανισμούς ρευστότητας του ευρωσυστήματος με το συνολικό ποσό δανεισμού να βαίνει μειούμενο. Την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2018 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων. Επιπλέον, στη διάρκεια της χρήσεως 2019 υπήρξε σαφής βελτίωση στην ψυχολογία των επενδυτών με αποτέλεσμα να αναπτυχθούν τάσεις σταθεροποίησης αλλά και αύξησης των τιμών ιδίως στις τουριστικές περιοχές τόσο στα οικιστικά όσο και στα εμπορικά ακίνητα.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων

που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των πελατών στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους και κατ' επέκταση το ύψος των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου. Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιούνται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων.

Σε ό,τι αφορά τα επίπεδα ρευστότητας της Εταιρίας και του Ομίλου σημειώνεται ότι δεν υπήρξε κάποια δυσμενής μεταβολή λόγω του Covid-19 τις τελευταίες τρεις εβδομάδες.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τα μέτρα που ελήφθησαν από τον Όμιλο για την προστασία των εργαζομένων από τον κορωνοϊό, την υλοποίηση ενεργειών στα πλαίσια του Σχεδίου Επιχειρησιακής Συνέχειας και την ενεργοποίηση της δυνατότητας εξ αποστάσεως εργασίας σε μεγάλη κλίμακα διασφαλίζοντας παράλληλα την εκτέλεση κρίσιμων λειτουργιών, τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας καθώς και των αποφάσεων των εποπτικών αρχών των τραπεζών για την παροχή ρευστότητας και στήριξης της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο βαθμό που αυτή επηρεάζεται από την εξάπλωση του κορωνοϊού,
- 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 για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

#### ► Υιοθέτηση νέων και τροποποιημένων προτύπων

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των Οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 23 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

#### ► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Π. 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

#### ► Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017).

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης» το οποίο αντικαθιστά:

- το Δ.Λ.Π. 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 μιας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 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, ως στοιχείο του ενεργητικού, 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.

Το δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων και την εκτίμηση κόστους από την υποχρέωση αποκατάστασης του στοιχείου.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων.

#### **Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 16**

Ο Όμιλος και η Εταιρία εφάρμοσαν το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Π. 16 ο Όμιλος και η Εταιρία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησε εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσε το πρότυπο μόνο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.

Επίσης, ο Όμιλος και η Εταιρία επέλεξαν κατά τη μετάβαση τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο:

- εφάρμοσαν ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων,
- εξαίρεσαν το αρχικό κόστος σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης,
- χρησιμοποίησαν την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και
- για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης θεώρησαν πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωριστεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Επιπρόσθετα, ο Όμιλος και η Εταιρία επέλεξαν να κάνει χρήση της εξαίρεσης και δεν εφάρμοσε τις νέες διατάξεις στις μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες (short term) καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το στοιχείο που εκμισθώνεται είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των 5.000 ευρώ όταν είναι καινούργιο). Σημειώνεται ότι ο Όμιλος και η Εταιρία για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν, προέβησαν σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους. Σε ό,τι ειδικότερα αφορά στην Εταιρία, στις τέσσερις περιπτώσεις μισθώσεων κτιρίων, που εκτιμήθηκε ότι θα ανανεωθούν, η διάρκεια των σχετικών ανανεώσεων ορίστηκε από δύο έως εννέα έτη με βάση εκτιμήσεις της διοίκησης.

Ο Όμιλος και η Εταιρία για να προεξοφλήσουν τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποίησαν το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιόρισαν χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρίας (secured

funding) κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπήρχαν.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία και ο Όμιλος αναγνώρισαν την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού Ευρώ 895.915 και ποσού Ευρώ 780.327 αντίστοιχα και δεν υπήρξε επίπτωση στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας και του Ομίλου. Ειδικότερα αναγνωρίστηκαν τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρία καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 αναγνωρίστηκαν :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.2019	1.1.2019
Δικαίωμα χρήσης κτηρίων	817.218	701.630
Δικαίωμα χρήσης αυτοκινήτων	78.697	78.697
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	<b>895.915</b>	<b>780.327</b>

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» - Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)

Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 19 προβλέπει ότι το τρέχον κόστος υπηρεσίας και ο τόκος επί της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) για το υπόλοιπο της περιόδου αναφοράς, μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα, θα πρέπει να υπολογιστούν με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Επίσης, με την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (Κανονισμός 2019/237/8.2.2019)

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 28 για να αποσαφηνίσει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων επενδύσεων σε μία συγγενή ή κοινοπραξία που περιλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στην εν λόγω συγγενή ή κοινοπραξία - για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 28.

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

► **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** - κύκλος 2015-2017 (Κανονισμός 2019/412/14.3.2019)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

► **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)

Την 7.6.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και αποτίμησης του Δ.Λ.Π. 12 όταν υπάρχει αβεβαιότητα αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος. Η Διερμηνεία ειδικότερα διευκρινίζει τα εξής:

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.
- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν μόνο τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.
- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθεισών φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της το πόσο πιθανό είναι οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου.
- Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2019 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από τον Όμιλο και την Εταιρία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»: του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (Κανονισμός 2020/34/15.1.2020)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρίες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

- Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
- Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
- Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

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



► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»: Ορισμός σημαντικότητας (Κανονισμός 2019/2104/29.11.2019)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 31.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει ορισμένα σημεία του ορισμού.

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Ορισμός επιχείρησης**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση,

- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
- προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
- εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων.

Ο Όμιλος και η Εταιρία 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 Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μιας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μιας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία

εταιρία χάνει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 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 συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας.

#### ► **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 Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, 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 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 Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

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

#### ► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».**

**Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021**

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,

- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,

- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
  - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσεις πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
    - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022.

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

› **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022**

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

## 1.2 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τη μητρική εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ και τις θυγατρικές της. Οι οικονομικές καταστάσεις των εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019 και οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν, αναπροσαρμόστηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να εξασφαλιστεί συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

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

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

Ο Όμιλος ενδέχεται να έχει τον έλεγχο 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 δυναμικών δικαιωμάτων ψήφου

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.

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 απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκτηθείσα εταιρία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση. Όταν το κόστος κτήσης 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 σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρίες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρίες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συνθέτουν την καθαρή θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον». Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται, εκτός και αν υποδηλώνουν απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού, η οποία αναγνωρίζεται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

### **1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες**

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

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα απόκτησής τους μείον τυχόν ζημιές απομείωσης.

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

Ο Όμιλος και η Εταιρία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος και η Εταιρία εκτιμάνε την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

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 εταιρικών 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 ζημιές, 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 από-θεματικό της καθαρής θέσεως, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

##### **α. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα**

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις 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 πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών.

##### **β. Μετατροπή οικονομικών καταστάσεων μονάδων εξωτερικού**

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 κατάστασης. 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)**

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα οικόπεδα, τα κτήρια των κεντρικών υπηρεσιών Εταιρίας και ο κινητός εξοπλισμός, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία και τις Εταιρίες του Ομίλου, είτε για τις λειτουργικές εργασίες τους, είτε για διοικητικούς σκοπούς. Επίσης περιλαμβάνονται τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο.

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσης, μειωμένα με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο και την Εταιρία και οι δαπάνες αυτές μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα.

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

Η αξιολόγηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής ενός παγίου με δικαίωμα χρήσης είναι στο συντομότερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μισθώσεως

## 1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχουν ο Όμιλος και η Εταιρία με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών και τα οποία εκμισθώνουν με λειτουργική μίσθωση.

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσης τους, προσαυξημένη με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο και οι δαπάνες αυτές μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα.

Έξοδα συντήρησης 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 την θυγατρική εταιρία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD η ωφέλιμη ζωή έχει καθορισθεί στα 25 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρία εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος και η Εταιρία υπολογίζουν το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, σχηματίζεται ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του ακινήτου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

## 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 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. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτιμήσεων ή εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση. 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 15.

### **1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού**

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει ένδειξη ότι η συμμετοχή σε θυγατρικές καθώς και τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη η Εταιρία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του στοιχείου.

Όταν η λογιστική αξία ενός στοιχείου είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, η Εταιρία και ο Όμιλος σχηματίζουν ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του στοιχείου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Η συμμετοχή σε θυγατρικές και τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού 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.

### **1.9 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. Τα έξοδα που αφορούν την συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται.

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.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος είναι ο φόρος που θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί στο μέλλον και 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 λαμβάνονται υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία ισολογισμού

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 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων**

#### **Αρχική αναγνώριση**

Η Εταιρία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

#### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Ο Όμιλος και η Εταιρία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος** εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και

- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).



Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι τραπεζικές καταθέσεις, απαιτήσεις από πελάτες και τα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

- **Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου λόγω του ότι δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και τα οποία δεν αποτελούν το ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων και τους οποίους ο Όμιλος και η Εταιρία αποφασίζουν, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσουν στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα, όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Στην κατηγορία αυτού του είδους χαρτοφυλακίου περιλαμβάνεται μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

- **Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία και ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζουν πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου. Επίσης, εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εμπίπτει στον ορισμό των απομειωμένων κατά την αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων (Purchased or Originated Credit-Impaired - POCI), αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομειώσεως ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

•Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

•Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

•Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, στα απομειωμένα κατά την αρχική αναγνώριση μέσα οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται πάντοτε για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου. Ένα μέσο αναγνωρίζεται ως απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση (Purchased

or Originated Credit Impaired - POCI) όταν το μέσο (ή ο εκδότης) έχει εξωτερική διαβάθμιση που αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων κατά τη στιγμή της απόκτησης.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως.

Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

α. στις συμβατικές ροές και

β. στις ροές που η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι θα λάβουν.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

• Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

• Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Στην περίπτωση των χρεογράφων, η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.

• Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσουν κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Οι απαιτήσεις από τους πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π. 9.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται ως εξής:

– Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος: τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης.

Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό « Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

Για τον προσδιορισμό της σημαντικής αύξηση πιστωτικού κινδύνου μίας απαίτησης μετά την αρχική αναγνώριση και την επιμέτρηση της αναμενόμενης ζημίας για όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του αντί της επιμετρήσεως ζημίας δωδεκαμήνου, συγκρίνεται ο κίνδυνος αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισεως για όλες τις ενήμερες απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων που δεν εμφανίζουν ημέρες καθυστέρησης. Η αξιολόγηση μιας απαίτησης για το αν εμφανίζει σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ή όχι βασίζεται (α) στην ποσοτική πληροφόρηση που χρησιμοποιείται και πιο συγκεκριμένα στη σύγκριση της πιθανότητας αθέτησης (PD) την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με την αρχική αναγνώριση και (β) σε ποιοτικούς δείκτες (Qualitative Indicators) που αφορούν στην ποιοτική πληροφόρηση που χρησιμοποιείται και που δεν αποτυπώνεται κατ' ανάγκη στην πιθανότητα αθέτησης.

#### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### **Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

Η Εταιρία και ο Όμιλος προβαίνουν στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- τα συμβατικά δικαιώματα των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν λήξει,
- μεταβιβάσουν το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζουν ουσιωδώς, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρία και ο Όμιλος διακόπτουν την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

### **1.12 Μισθώσεις**

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

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, ο Όμιλος και η Εταιρία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπíπτουν στον έλεγχο του, ο Όμιλος και η Εταιρία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

#### **α) Όταν η Εταιρία και ο Όμιλος είναι εκμισθωτές**

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

**Χρηματοδοτικές μισθώσεις:** Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τις απαιτήσεις κατά πελατών.

**Λειτουργικές μισθώσεις:** Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία ή οι Εταιρίες 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, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συνάψει ο Όμιλος και η Εταιρία χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

### **β) Όταν η Εταιρία και ο Όμιλος είναι μισθωτές**

Ο Όμιλος και η Εταιρία, ως μισθωτής, για όλες τις μισθώσεις αναγνωρίζει κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μία υποχρέωση από τη μίσθωση. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αρχικά αναγνωρίζεται στο κόστος, που περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμώνται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο από την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ή έως το τέλος της διάρκειας μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 1.8).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των Ευρώ 5.000 όταν είναι καινούριο) ο Όμιλος και η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔTK) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Για τον προσδιορισμό του οριακού επιτοκίου δανεισμού (IBR) χρησιμοποιείται ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρίας (secured funding) κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στην κατηγορία Ενσώματα πάγια στοιχεία (ιδιοχρησιμοποιούμενα). Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρία λειτουργεί ως υπεκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν στην κύρια σύμβαση περιλαμβάνονται στην κατηγορία Επενδύσεις σε ακίνητα.

### **1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης Ταμειακών Ροών ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ορίζονται:

- α) το ταμείο
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (βραχυπρόθεσμης διάρκειας)

Ο Όμιλος και η Εταιρία θεωρούν ως καταθέσεις προθεσμίας βραχυπρόθεσμης διάρκειας αυτές που έχουν ημερομηνία λήξης εντός τριών μηνών από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

## 1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

### Προγράμματα καθορισμένων συνεισφορών

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 και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

### Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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 απόλυσης, το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται. Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναπαιολόγητης απόλυσης.

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.

Αναλυτικότερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται το κόστος υπηρεσίας το οποίο αποτελείται από:

- το τρέχον κόστος υπηρεσίας, το οποίο είναι η αύξηση στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο,
- το κόστος υπηρεσίας παρελθόντων ετών, το οποίο είναι η μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία του εργαζομένου σε προηγούμενη περίοδο και η οποία μεταβολή είναι αποτέλεσμα της εισαγωγής νέων ή της μεταβολής υφιστάμενων μακροπρόθεσμων παροχών στους εργαζομένους ή μίας περικοπής δηλαδή μίας σημαντικής μείωσης του αριθμού των εργαζομένων που συμμετέχουν στο πρόγραμμα και
- τα κέρδη και τις ζημίες σε περίπτωση διακανονισμού.

Το κόστος από την υπηρεσία παρελθόντων ετών, ειδικότερα, αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, κατά την προγενέστερη από τις δύο ημερομηνίες:

- τη χρονική περίοδο που το πρόγραμμα αναθεωρείται ή περικλύπεται και
- όταν αναγνωρίζονται οι σχετικές προβλέψεις ενός προγράμματος αναδιάρθρωσης (βάσει του Δ.Λ.Π. 37) ή όταν αναγνωρίζονται οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

Αντίστοιχα, η αναγνώριση του κέρδους ή της ζημίας σε περίπτωση διακανονισμού πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται ο διακανονισμός. Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στα αποτελέσματα.

### **1.15 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις**

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 εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη είναι ίσο με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της δαπάνης που απαιτείται για να διακανονιστεί η παρούσα δέσμευση κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι ουσιώδης, το ποσό της πρόβλεψης ισούται με την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό της υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών κατά-στάσεων 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.

### **1.16 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:

#### **α) Παροχή υπηρεσιών**

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας.

β) Έσοδα από τόκους

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

γ) Έσοδα από ενοίκια

Τα ενοίκια λογίζονται κάθε μήνα με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και τους όρους που αναφέρονται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

### **1.17 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

### **1.18 Μερίσματα**

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας και μειώνουν τον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

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

Ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων καθώς και η μέτρηση των μεγεθών τους βασίζονται στην πληροφόρηση που λαμβάνει η Γενική Διεύθυνση της Εταιρίας 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 Πληροφορήσεως.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 32.

### **1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών**

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 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 βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρίας και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ανήκουν ή ελέγχονται από αυτά με ποσοστό ανώτερο του 20%. 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

### **1.21 Συγκριτικά στοιχεία**

Η Εταιρία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2019 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018.

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσης αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσης. Δεν υπήρξε αναμόρφωση των κονδυλίων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.

### **1.22 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων**

Ο Όμιλος και η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών τους αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π προβαίνει σε κρίσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

Κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Πολλές από τις κρίσεις που υιοθετεί η ο Όμιλος και η Εταιρία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις.

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος και η Εταιρία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο:

(α) εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

(β) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Ο Όμιλος και η Εταιρία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην καθαρή θέση της εταιρίας.

(γ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις οικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του



Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

## 2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Εκτιμήσεις ακινήτων	7.057.376	5.365.905	6.242.059	5.365.905
Διαχείριση ακινήτων	<u>6.653.140</u>	<u>6.427.259</u>	<u>4.628.700</u>	<u>4.111.219</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>13.710.516</u></b>	<b><u>11.793.164</u></b>	<b><u>10.870.759</u></b>	<b><u>9.477.124</u></b>

Η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών προέρχεται κυρίως από την αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις ακινήτων.

## 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	2.499.921	2.477.021	2.499.921	2.477.021
Ενοίκια από τρίτους	<u>191.376</u>	<u>252.527</u>	<u>190.456</u>	<u>251.607</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.691.297</u></b>	<b><u>2.729.548</u></b>	<b><u>2.690.377</u></b>	<b><u>2.728.628</u></b>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην Alpha Bank και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο το έτος 2019 παρέμεινε κενό. Η θυγατρική εταιρία Chardash Trading EOOD μετά την απόφαση του Εφετείου Σόφιας (σημείωση 31α) δεν έχει στην κυριότητα της ακίνητα. 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. 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 31γ.

## 4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Μισθοί	4.562.144	4.187.674	3.467.115	3.267.466
Εργοδοτικές εισφορές	854.786	695.405	793.727	650.798
Λοιπές επιβαρύνσεις	303.033	240.003	242.592	215.041
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 24)	<u>206.835</u>	<u>19.811</u>	<u>206.835</u>	<u>19.811</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.926.798</u></b>	<b><u>5.142.893</u></b>	<b><u>4.710.269</u></b>	<b><u>4.153.116</u></b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2019 ήταν στον Όμιλο 135 άτομα και στην Εταιρία 104 άτομα. Στις 31.12.2018 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 129 άτομα και για την Εταιρία 101 άτομα.

Η μεταβολή στις αποδοχές και στις εργοδοτικές εισφορές οφείλεται κυρίως σε αύξηση του αριθμού των απασχολουμένων.

## 5. Αμοιβές τρίτων

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δικηγόροι	669.709	209.761	182.525	158.372
Μηχανικοί - εκτιμητές	1.675.254	1.577.941	1.263.144	1.262.430
Λοιποί	<u>684.426</u>	<u>629.403</u>	<u>318.986</u>	<u>316.239</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.029.389</u></b>	<b><u>2.417.105</u></b>	<b><u>1.764.655</u></b>	<b><u>1.737.041</u></b>

## 6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ενοίκια	-	230.162	-	148.145
Ασφάλιστρα	113.521	40.848	29.127	25.965
Επισκευές και συντηρήσεις	264.609	289.572	228.126	213.917
Λοιπές παροχές τρίτων	158.744	171.988	130.244	92.322
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	289.925	271.137	289.925	271.137
Χαρτόσημο μισθωμάτων	44.829	46.407	44.829	46.407
Λοιποί φόροι τέλη	8.637	207.224	6.604	205.110
Έξοδα μετακινήσεων	143.800	148.849	143.800	148.849
Γραφική ύλη	34.439	30.297	25.423	21.777
Έξοδα μετοχολογίου Κοινόχρηστες δαπάνες	8.217	7.418	8.217	7.418
Έξοδα ελέγχου ορκωτών ελεγκτών	93.416	74.833	93.416	74.833
Συνδρομές	62.254	43.680	53.962	43.680
Λοιπά έξοδα	14.501	18.272	14.501	18.272
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	707.867	978.081	550.248	852.035
	45.492	89.806	45.492	89.806
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.990.251</u></b>	<b><u>2.648.574</u></b>	<b><u>1.663.914</u></b>	<b><u>2.259.673</u></b>

Στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρία ανήλθαν για το έτος 2019 στο ποσό των Ευρώ 376 χιλ. (2018: Ευρώ 367 χιλ.).

## 7. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιού- μενων παγίων-κτήρια & Λοιπός Εξοπλισμός (σημείωση 14)	96.327	88.530	67.508	58.011
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (σημείωση 14)	130.660	-	103.264	-
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 15)	449.658	441.861	440.808	433.012
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 16)	<u>12.421</u>	<u>10.939</u>	<u>9.923</u>	<u>9.582</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>689.066</u></b>	<b><u>541.330</u></b>	<b><u>621.503</u></b>	<b><u>500.605</u></b>

## 8. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	376.174	430.981	366.841	423.120
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>1.227</u>	<u>1.138</u>	<u>1.227</u>	<u>1.138</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>377.401</u></b>	<b><u>432.119</u></b>	<b><u>368.068</u></b>	<b><u>424.258</u></b>

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

## 9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρία αναγνώρισε κατά την 31.12.2019 ζημία ύψους Ευρώ 1.413.251 (2018: ζημία Ευρώ 367.518) για την απομείωση της θυγατρικής εταιρίας Chardash Trading E.O.O.D. στην ανακτήσιμη αξία της η οποία αποτιμήθηκε στο ποσό των Ευρώ 17.013.870 στις 31.12.2019 (2018: Ευρώ 18.427.120).

## 10. Λοιπές προβλέψεις

Οι λοιπές προβλέψεις ποσού Ευρώ 763 χιλ. αφορούν (α) σχηματισθείσα πρόβλεψη δικαστικών εξόδων της θυγατρικής εταιρίας Chardash Trading E.O.O.D. ποσού Ευρώ 782 χιλ. βάσει τελεσίδικης δικαστικής απόφαση του Βουλγαρικού Ακυρωτικού, (β) μείωση πρόβλεψης της θυγατρικής εταιρίας Alpha Real Estate Services SRL ποσού Ευρώ 19 χιλ..

## 11. Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Ζημιές απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	(137.777)	(86.277)	(137.777)	(86.277)
Ζημιές απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	(7.649)	20.124	(7.649)	20.124
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(145.426)</u></b>	<b><u>(66.153)</u></b>	<b><u>(145.426)</u></b>	<b><u>(66.153)</u></b>

## 12. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται στη χώρα της εκάστοτε εταιρίας ως εξής:

Βουλγαρία 10%  
Ρουμανία 16%  
Κύπρος 12,5%

Με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

Με το άρθρο 22 του ίδιου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Επίσης, για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Τρέχων φόρος	1.350.586	1.199.691	1.321.176	1.179.461
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	2.912	(1.709)	2.912	(1.709)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 26)	<u>(126.991)</u>	<u>(167.490)</u>	<u>(126.991)</u>	<u>(167.490)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.226.507</u></b>	<b><u>1.030.492</u></b>	<b><u>1.197.097</u></b>	<b><u>1.010.262</u></b>

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Αποζημίωση προσωπικού	40.522	(8.745)	40.522	(8.745)
Απομειώσεις παγίων και μισθώσεις	(19.174)	(76.696)	(19.174)	(76.696)
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	44.044	6.610	44.044	6.610
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.047	-	7.047	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>54.552</u>	<u>246.321</u>	<u>54.552</u>	<u>246.321</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>126.991</u></b>	<b><u>167.490</u></b>	<b><u>126.991</u></b>	<b><u>167.490</u></b>

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019		31.12.2018		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019		31.12.2018	
Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		4.207.400		4.117.386		3.590.462		3.545.904
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(19,06%)	801.849	(25,47%)	1.048.542	(24,00%)	861.710	(29,00%)	1.028.312
Αύξηση/ (μείωση προερχόμενη από :								
Έσοδα μη εκπεστέα	(11,34%)	476.912	(4,24%)	174.590	(13,03%)	467.780	(4,92%)	174.590
Έσοδα μη φορολογητέα	0,26%	(11.141)			0,00%	(153)		
Χρησιμοποιημένες φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων στην τρέχουσα χρήση	1,18%	(49.823)						
Μη αναγνώριση φορολογικών ζημιών	(3,36%)	141.354						
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	1,02%	(42.788)	4,19%	(172.620)	1,19%	(42.788)	4,87%	(172.620)
Λοιπές φορολογικές διαφορές	<u>2,14%</u>	<u>(89.856)</u>	<u>0,49%</u>	<u>(20.020)</u>	<u>2,49%</u>	<u>(89.452)</u>	<u>0,56%</u>	<u>(20.020)</u>
<b>Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b><u>(29,15%)</u></b>	<b><u>1.226.507</u></b>	<b><u>(25,03%)</u></b>	<b><u>1.030.492</u></b>	<b><u>(33,34%)</u></b>	<b><u>1.197.097</u></b>	<b><u>(28,49%)</u></b>	<b><u>1.010.262</u></b>

Ο πραγματικός φορολογικός συντελεστής 29,15% για τη χρήση 2019 και 25,03% για τη χρήση 2018, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των αποτελεσμάτων προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου.

Ο αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	295	1.183
Αποζημίωση προσωπικού	9.889	(13.676)
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	<u>(300)</u>	<u>10.616</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.884</u></b>	<b><u>(1.877)</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 Ε.Ε. 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 θυγατρική εταιρία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία Alpha Real Estate Services SRL έχει ελεγχθεί από τη χρήση 1999. Η θυγατρική εταιρία Chardash Trading EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2006. Η θυγατρική εταιρία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2010. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν με ακρίβεια.

### 13. 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 αναιρούμενου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	2.980.893	3.086.894	2.393.365	2.535.642
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,21	0,22	0,17	0,18

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 δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

### 14. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>								
1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018	2.020.360	816.115	-	2.836.475	2.020.360	513.035	-	2.533.395
Προσθήκες	598.072	58.989	-	657.061	598.072	52.724	-	650.796
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(25)	-	(25)	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις-Λήξεις	-	(432)	-	(432)	-	(432)	-	(432)
31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018	<u>2.618.432</u>	<u>874.647</u>	<u>-</u>	<u>3.493.079</u>	<u>2.618.432</u>	<u>565.327</u>	<u>-</u>	<u>3.183.759</u>

Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π 16 την 1.1.2019	-	-	895.915	895.915	-	-	780.327	780.327
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>874.647</b>	<b>895.915</b>	<b>4.388.994</b>	<b>2.618.432</b>	<b>565.327</b>	<b>780.327</b>	<b>3.964.086</b>
Προσθήκες Συναλλαγματικές Διαφορές	-	45.523	18.498	64.021	-	21.023	18.498	39.521
Διαγραφές-Εκποιήσεις- Λήξεις	-	(4)	(886)	(890)	-	-	-	-
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>889.157</b>	<b>881.054</b>	<b>4.388.643</b>	<b>2.618.432</b>	<b>573.883</b>	<b>766.352</b>	<b>3.958.667</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	<b>228.513</b>	<b>486.175</b>	<b>-</b>	<b>714.688</b>	<b>228.513</b>	<b>340.539</b>	<b>-</b>	<b>569.052</b>
Αποσβέσεις περιόδου	20.294	68.236	-	88.530	20.294	37.717	-	58.011
Αποσβέσεις μεταφορών- Εκποιηθέντων-λήξεων Συναλλαγματικές Διαφορές	-	(272)	-	(272)	-	(272)	-	(272)
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>248.807</b>	<b>554.115</b>	<b>-</b>	<b>802.922</b>	<b>248.807</b>	<b>377.984</b>	<b>-</b>	<b>626.791</b>
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	<b>248.807</b>	<b>554.115</b>	<b>-</b>	<b>802.922</b>	<b>248.807</b>	<b>377.984</b>	<b>-</b>	<b>626.791</b>
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	69.953	130.660	226.987	26.374	41.134	103.264	170.772
Αποσβέσεις μεταφορών- εκποιηθέντων-λήξεων Συναλλαγματικές Διαφορές	-	(12.466)	(9.740)	(22.206)	-	(12.466)	(9.740)	(22.206)
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>275.181</b>	<b>611.051</b>	<b>120.776</b>	<b>1.007.008</b>	<b>275.181</b>	<b>406.652</b>	<b>93.524</b>	<b>775.357</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>								
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.343.251</b>	<b>278.106</b>	<b>760.278</b>	<b>3.381.635</b>	<b>2.343.251</b>	<b>167.231</b>	<b>672.828</b>	<b>3.183.310</b>
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.369.625</b>	<b>320.532</b>	<b>-</b>	<b>2.690.157</b>	<b>2.369.625</b>	<b>187.343</b>	<b>-</b>	<b>2.556.968</b>

## 15. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	41.260.344	41.039.131
Προσθήκες	767.200	767.200
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	42.027.544	41.806.331
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	6.266.546	6.183.960
Αποσβέσεις περιόδου	441.861	433.012
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>6.708.407</b>	<b>6.616.972</b>
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	6.708.407	6.616.972
Αποσβέσεις περιόδου	449.658	440.808
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>7.158.065</b>	<b>7.057.780</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>34.869.479</b>	<b>34.748.551</b>
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>35.319.137</b>	<b>35.189.359</b>

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

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.690.377 (2018: Ευρώ 2.728.628) για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 2.691.297 (2018: Ευρώ 2.729.548) για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Για την τρέχουσα περίοδο η Εταιρία, για τα επενδυτικά ακίνητα, αναγνώρισε στα αποτελέσματα συντηρήσεις ποσού Ευρώ 3χιλ.. Οι θυγατρικές της Εταιρίας διαθέτουν ένα επενδυτικό ακίνητο το οποίο δεν είχε έξοδα συντήρησης.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 42,78 εκατ. (2018: Ευρώ 41,87 εκατ.) για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 42,94 εκατ. (2018: Ευρώ 42,02 εκατ.). Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από πιστοποιημένους εκτιμητές.

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 χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως κατώτερω) επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Ειδικότερα οι προσαρμογές που πραγματοποιούνται για “Αναλογία Τελικής προς Ζητούμενης Τιμής / Χρονική Αναπροσαρμογή” κυμαίνονται από 0,75 έως 1,05. Συντελεστές μεγαλύτερης της μονάδας χρησιμοποιήθηκαν από τον εκτιμητή σε συγκριτικά στοιχεία παρελθόντων πράξεων.

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 ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοίκιαστων 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 ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοίκιαστων 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 6,7% και 9%. 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.



## 16. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>Λογισμικό</u>	<u>Λογισμικό</u>
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	901.262	898.245
Προσθήκες	22.437	13.829
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>923.699</b>	<b>912.074</b>
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	923.699	912.074
Συναλλαγματικές διαφορές	(61)	-
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>923.638</b>	<b>912.074</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	885.582	882.818
Αποσβέσεις περιόδου	10.939	9.582
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.521)	-
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>894.000</b>	<b>892.400</b>
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	894.000	892.400
Αποσβέσεις περιόδου	12.421	9.923
Συναλλαγματικές διαφορές	(23)	-
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>906.398</b>	<b>902.323</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>17.240</b>	<b>9.751</b>
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>29.699</b>	<b>19.674</b>

## 17. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- α) Στην εταιρία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (2018: Ευρώ 76.695).
- β) Στην εταιρία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας μετά από απομείωση της αξίας συμμετοχής λόγω ζημιών ποσού Ευρώ 1.413.251(2018: Ευρώ 367.518) αυτή ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 17.013.870 (2018: Ευρώ 18.427.120).
- γ) Στην εταιρία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2018: Ευρώ 289.000).
- δ) Στην εταιρία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 (2018 : Ευρώ 11.000).

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

## 18. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση

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

### 31/12/2019

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

### 31/12/2018

	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 .

Η εύλογη αξία προσδιορίσθηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρίας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό της 31.12.2015. Η Εταιρία βρίσκεται σε επικοινωνία με την Propindex ΑΕ και παρακολουθεί τη δραστηριότητα της.

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

## 19. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 9 έχουν ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από πελάτες	5.225.802	4.134.652	4.522.327	3.539.074
Απομείωση βάσει Δ.Π.Χ.Π 9	<u>(401.297)</u>	<u>(263.520)</u>	<u>(401.141)</u>	<u>(263.364)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.824.505</u></b>	<b><u>3.871.132</u></b>	<b><u>4.121.186</u></b>	<b><u>3.275.710</u></b>

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 1.1.2019-31.12.2019 έχει ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απομειώσεις 1.1.2019	263.520	263.364
Απομειώσεις χρήσεως 2019 (σημ.11)	<u>137.777</u>	<u>137.777</u>
Σύνολο απομειώσεων	<b><u>401.297</u></b>	<b><u>401.141</u></b>

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 4.166.234 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 4.752.203. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 3.001.866 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 3.524.695.

## 20. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	187.694	47.255	65.542	21.808
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	114.437	174.522	114.437	174.522
Λοιπές απαιτήσεις	2.494.285	1.948.283	1.100.807	223.138
Απαίτηση από Ακαδημία				
Επιστημών Σόφιας(σημ.29)	<u>19.308.014</u>	<u>19.308.014</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>22.104.430</u></b>	<b><u>21.478.074</u></b>	<b><u>1.280.786</u></b>	<b><u>419.468</u></b>

Το ποσό Ευρώ 19.308.014 αφορά την απαίτηση από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» ύψους Ευρώ 19.598.369 .

Σύμφωνα με την από 13.12.2017 απόφαση Εφετείου Σόφιας επιβλήθηκε στην «Chardash Trading» η καταβολή δικαστικών εξόδων ύψους BGN 1.5 εκατ. (Ευρώ 0,8 εκατ.). Η Εταιρία άσκησε τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων τα οποία όμως απορρίφθηκαν. Κατά της παραπάνω αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών άσκησε αίτηση αναίρεσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού η οποία απορρίφθηκε από το Βουλγαρικό Ακυρωτικό και επικυρώθηκε η απόφαση του Εφετείου Σόφιας για την καταβολή δαπανών ύψους BGN 38,3 εκατ. (Ευρώ 19,5 εκ.).

Στις 09.10.2019 η Chardash πέτυχε επί τη βάσει της παραπάνω υπ' αριθμ. 2611/2017 αμετάκλητης αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας την έκδοση από το Πρωτοδικείο Σόφιας διαταγής εκτελέσεως κατά της BAS για την είσπραξη του προαναφερθέντος ποσού των δαπανών ύψους BNG 38.330.490 ή Ευρώ 19.598.369.

Ήδη η «Chardash Trading», βρίσκεται στο στάδιο εκτελέσεως της ως άνω Εφετειακής αποφάσεως για την είσπραξη του ως άνω ποσού των δαπανών, ενώ διεξάγονται μεταξύ των μερών και συζητήσεις για τη διευθέτηση των οικονομικών εκκρεμοτήτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψιν την χρηματοοικονομική θέση της BAS καθώς και την εκτιμηθείσα αξία του προς απόδοση ακινήτου (Ευρώ 17,6 εκατ.), ο Όμιλος εκτιμάει ότι θα ικανοποιηθεί η ως άνω απαίτηση ποσού Ευρώ 19.308.014, ενώ έχει αναγνωρίσει στις «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσό ύψους Ευρώ 2.196.918.που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ της απαίτησης αυτής και της αναπόσβεστης αξίας του εν λόγω ακινήτου.

## 21. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	1.240	1.026	1.157	990
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	78.361.355	74.626.777	75.572.233	72.281.203
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	<u>(29.992)</u>	<u>(22.343)</u>	<u>(29.992)</u>	<u>(22.343)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>78.332.603</u></b>	<b><u>74.605.460</u></b>	<b><u>75.543.398</u></b>	<b><u>72.259.850</u></b>

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2019- 31.12.2019 έχει ως εξής :

	<b><u>ΟΜΙΛΟΣ</u></b>	<b><u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u></b>
Απομείωση 1.1.2019	(22.343)	(22.343)
Απομείωση χρήσεως 2019	(7.649)	(7.649)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2019</b>	<b><u>(29.992)</u></b>	<b><u>(29.992)</u></b>

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2018- 31.12.2018 έχει ως εξής:

	<b><u>ΟΜΙΛΟΣ</u></b>	<b><u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u></b>
Απομείωση 1.1.2018	(42.467)	(42.467)
Απομείωση χρήσεως 2018	20.124	20.124
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2018</b>	<b><u>(22.343)</u></b>	<b><u>(22.343)</u></b>

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

	<b><u>ΟΜΙΛΟΣ</u></b>		<b><u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u></b>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	1.240	1.026	1.157	991
Καταθέσεις όψεως	2.316.459	2.125.051	505.189	782.433
Προθεσμιακές καταθέσεις	<u>75.977.420</u>	<u>72.402.466</u>	<u>75.000.000</u>	<u>71.400.000</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>78.295.119</u></b>	<b><u>74.528.543</u></b>	<b><u>75.506.346</u></b>	<b><u>72.183.424</u></b>

Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται για την Εταιρία σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE CCC+ Fitch Rating) και για την ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA Baa2 Moody's Rating).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου οι καταθέσεις προθεσμίας ταξινομούνται στο στάδιο 1 σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 9.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

	<b><u>ΠΟΣΟ</u></b>	<b><u>ΛΗΞΗ</u></b>
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	75.000.000	13.1.2020
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	731.758	11.3.2020
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	<u>245.662</u>	27.3.2020
<b>Σύνολο</b>	<b><u>75.977.420</u></b>	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου:

	<b><u>Εταιρίας</u></b>	<b><u>Ομίλου</u></b>
	<b>Στάδιο 1</b>	<b>Στάδιο 1</b>
Υπόλοιπο 31.12.2019	75.000.000	75.977.420
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2019	(29.992)	(29.992)

## 22. 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.

## 23. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	5.209.730	5.083.881	5.209.881	5.083.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(32.560)	(4.637)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.177.170</u></b>	<b><u>5.079.244</u></b>	<b><u>5.209.881</u></b>	<b><u>5.083.881</u></b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και 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. Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 126 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

## 24. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

### Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία κατέβαλε εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) ποσού Ευρώ 780.907 για το έτος 2019 (2018: Ευρώ 648.074) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 244.082 για το έτος 2019 (2018: Ευρώ 199.913), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 64.947 για το έτος 2019 (2018: Ευρώ 44.608). 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.

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 2019 και 2018 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 2019 και της περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για την Εταιρία.

Τα ποσά που αφορούν σε παροχές προσωπικού και καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως εξής:

	1.1.2019- <u>31.12.2019</u>	1.1.2018- <u>31.12.2018</u>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28.249	14.157
Επιτοκιακό κόστος	8.277	8.228
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	-	(2.574)
Κόστος προϋπηρεσίας	153.820	-
Κόστος Διακανονισμών	<u>16.489</u>	-
<b>Συνολικό έξοδο χρήσεως</b>	<b><u>206.835</u></b>	<b><u>19.811</u></b>
<b>Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:</b>		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(117.727)	(148.649)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	<u>(46.112)</u>	<u>30.922</u>
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	<u>(163.839)</u>	<u>(117.727)</u>
<b>Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:</b>		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	481.240	492.351
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28.249	14.157
Επιτοκιακό κόστος	8.277	8.228
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	-	(2.574)
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	(22.900)	-
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	153.820	-
Κόστος Διακανονισμών	16.489	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>46.112</u>	<u>(30.922)</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<b><u>711.287</u></b>	<b><u>481.240</u></b>
<b>Υποθέσεις</b>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,87%	1,72 %
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1,80%	1,80 %
Πληθωρισμός	1,35%	1,50%

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 6% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 7% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 6%.

## 25. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 για την Εταιρία ανήλθε σε ποσό Ευρώ 113.799 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 94.075 και τόκων ποσού Ευρώ 19.724. Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 142.334 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 120.427 και τόκων ποσού Ευρώ 21.907. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από

μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 είναι για την Εταιρία ποσού Ευρώ 19.724 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 21.907 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα» .

	<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>		
	<b>Κτήρια</b>	<b>Επιβατικά Αυτοκίνητα</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	701.630	78.697	780.327
Χρεωστικοί τόκοι	18.988	736	19.724
Πληρωμές μισθωμάτων	(81.974)	(31.825)	(113.799)
Αύξηση υποχρέωσης από προσθήκες	-	18.498	18.498
Μείωση υποχρέωσης από διαγραφές	-	(21.812)	(21.812)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b><u>638.644</u></b>	<b><u>44.294</u></b>	<b><u>682.938</u></b>

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>		
	<b>Κτήρια</b>	<b>Επιβατικά Αυτοκίνητα</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	816.331	78.697	895.028
Χρεωστικοί τόκοι	21.171	736	21.907
Πληρωμές μισθωμάτων	(110.509)	(31.825)	(142.334)
Αύξηση υποχρέωση από προσθήκες	-	18.498	18.498
Μείωση υποχρέωσης από διαγραφές	-	(21.812)	(21.812)
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b><u>726.993</u></b>	<b><u>44.294</u></b>	<b><u>771.287</u></b>

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>
1.1.2019	895.028	780.327
Πληρωμές (Ταμειακές Ροές)	(142.334)	(113.799)
Λοιπά (Μη Ταμειακές Ροές)	(3.314)	(3.314)
Χρεωστικοί Τόκοι (Μη Ταμειακές Ροές)	<u>21.907</u>	<u>19.724</u>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b><u>771.287</u></b>	<b><u>682.938</u></b>

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>
	<b>Σύνολο</b>	<b>Σύνολο</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.905	84.746
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>650.382</u>	<u>598.192</u>
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b><u>771.287</u></b>	<b><u>682.938</u></b>

## 26. 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 :

### ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΙΑ

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	857.739	616.570
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.761.222)</u>	<u>(1.656.928)</u>
	<u>(903.483)</u>	<u>(1.040.358)</u>

	2018				2019				
	Υπόλοιπο 1.1.18	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συν/κες διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.18	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συν/κες διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.19
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται στην καθαρή θέση	(8.248)	-	1.183	-	(7.065)	-	295	-	(6.770)
Αποζημίωση προσωπικού	175.499	(8.745)	(13.676)	-	153.078	40.522	9.889	-	203.489
Απομειώσεις παγίων	522.960	(76.696)			446.264	(19.174)	-	-	427.090
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	6.611	10.616	-	17.227	44.044	(300)	-	60.791
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	-	7.047	-	-	7.047
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(1.896.182)</u>	246.320	-	-	<u>(1.649.862)</u>	54.552	-	-	<u>(1.595.310)</u>
<b>Σύνολο</b>	<u><b>(1.205.971)</b></u>	<u><b>167.490</b></u>	<u><b>(1.877)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(1.040.358)</b></u>	<u><b>126.991</b></u>	<u><b>9.884</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(903.483)</b></u>

Κίνηση αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο του αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(1.178)	(5.947)
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	11.067	(7.730)
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	295	1.183
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο πιστωτικού κινδύνου (από την πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 9)	<u>(300)</u>	<u>(1.698)</u>
	9.884	(14.192)
Αναβαλλόμενος φόρος πρόβλεψης απομείωσης πιστωτικού κινδύνου που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση την 1.1.2019 (από πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π.9)	-	<u>12.315</u>
<b>Σύνολο</b>	<u><b>9.884</b></u>	<u><b>(1.877)</b></u>



## 27. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 227.882 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 367.493. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 922.900 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 1.206.202.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσης οι προμηθευτές της Εταιρίας και του Ομίλου εξοφλήθηκαν εντός των πρώτων 15 ημερών του επόμενου έτους.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 109.806 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 109.806. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 423.617 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 481.142.

## 28. Προβλέψεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προβλέψεις για επίδικες διαφορές Chardash Trading E.O.O.D.	782.047	-	-	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις Alpha Real Estate Services S.R.L.	50.136	69.950	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>832.183</u></b>	<b><u>69.950</u></b>	-	-

Η κίνηση των προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	2019	2018	2019	2018
<u>Προβλέψεις κατά τη 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου</u>				
Λοιπές υποχρεώσεις (Alpha Real Estate Services S.R.L.)	69.950	69.950	-	-
<u>Σχηματισθείσες προβλέψεις</u>				
Δικαστικές δαπάνες (Chardash Trading E.O.O.D.)	782.047	-	-	-
<u>Μειώσεις προβλέψεων</u>				
Λοιπές υποχρεώσεις (Alpha Real Estate Services S.R.L.)	(18.313)	-	-	-
Συναλλαγματική διαφορά	(1.501)	-	-	-
Προβλέψεις κατά τη 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου	<b><u>832.183</u></b>	<b><u>69.950</u></b>	-	-

Η πρόβλεψη για τη θυγατρική εταιρία Chardash Trading EOOD ποσού Ευρώ 782.047 δημιουργήθηκε εντός της χρήσεως 2019 και αφορά δικαστικές δαπάνες. Η πρόβλεψη για τη θυγατρική Alpha Real Estate Services SRL στην αρχή της χρήσεως 2019 είχε υπόλοιπο ποσού Ευρώ 69.950 και εντός της χρήσεως χρησιμοποιήθηκε ποσό Ευρώ 18.313 για κάλυψη υποχρεώσεων.

## 29. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	399.075	291.049	180.405	160.245
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	1.050.825	494.723	859.622	477.332
Εγγυήσεις ενοικιαστών	243.933	157.076	205.943	157.076
Λοιπές υποχρεώσεις	61.537	58.455	61.537	58.455
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.753.038</u></b>	<b><u>3.271.639</u></b>	<b><u>247.198</u></b>	<b><u>2.960</u></b>
	<b><u>5.508.408</u></b>	<b><u>4.272.942</u></b>	<b><u>1.554.705</u></b>	<b><u>856.068</u></b>

Στις «Λοιπές υποχρεώσεις» του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 2.196.918 που αφορά την απαίτηση της θυγατρικής εταιρίας Chardash Trading E.O.O.D. από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας ποσού Ευρώ 19.308.014, όπως αναφέρεται αναλυτικά στη σημείωση 20 «Λοιπές Απαιτήσεις».

## 30. 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 31.12.2019 και 31.12.2018 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>Ενεργητικό</u></b>				
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.752.203	3.524.695	4.166.234	3.001.866
Λοιπές απαιτήσεις	379.854	117.541	363.260	2.690
Δικαιώματα χρήσης	153.998	-	66.548	-
Ταμείο και διαθέσιμα	77.677.783	74.044.611	75.542.215	72.258.834
	<b><u>82.963.838</u></b>	<b><u>77.686.847</u></b>	<b><u>80.138.257</u></b>	<b><u>75.263.390</u></b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>Παθητικό</u></b>				
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	109.806	481.142	109.806	423.617
Λοιπές υποχρεώσεις	310.917	95.526	240.126	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	155.583	-	67.233	-
	<b><u>576.306</u></b>	<b><u>576.668</u></b>	<b><u>417.165</u></b>	<b><u>423.617</u></b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Έσοδα</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	13.086.035	11.330.874	10.513.665	9.035.138
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.499.921	2.477.021	2.499.921	2.477.021
Χρηματοοικονομικά έσοδα	377.326	431.633	368.068	424.258
	<u>15.963.282</u>	<u>14.239.528</u>	<u>13.381.654</u>	<u>11.936.417</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Έξοδα</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	621.551	1.025.771	446.408	897.917
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	160.631	284.675	133.585	130.630
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	41.177	-	13.925	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.080	-	2.094	-
	<u>830.439</u>	<u>1.310.446</u>	<u>596.012</u>	<u>1.028.547</u>
<b>Αμοιβές μελών Δ.Σ.</b>	<u>375.997</u>	<u>367.000</u>	<u>375.997</u>	<u>367.000</u>

### 31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

#### α) Νομικά θέματα

Σύμφωνα με την από 13.12.2017 απόφαση Εφετείου Σόφιας επιβλήθηκε στην «Chardash Trading» η καταβολή δικαστικών εξόδων ύψους BGN 1.5 εκατ. (Ευρώ 0,8 εκατ.). Η Εταιρία άσκησε τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων τα οποία όμως απορρίφθηκαν.

Κατά της παραπάνω απόφασης του Εφετείου Σόφιας η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών «BAS» άσκησε αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού η οποία απορρίφθηκε από το Βουλγαρικό Ακυρωτικό και επικυρώθηκε η απόφαση του Εφετείου Σόφιας για την καταβολή δαπανών ύψους BGN 38,3 εκατ. (Ευρώ 19,5 εκ.).

Στις 09.10.2019 η Chardash πέτυχε επί τη βάσει της παραπάνω υπ' αριθμ. 2611/2017 αμετάκλητης απόφασης του Εφετείου Σόφιας την έκδοση από το Πρωτοδικείο Σόφιας διαταγής εκτελέσεως κατά της BAS για την είσπραξη του προαναφερθέντος ποσού των δαπανών ύψους BNG 38.330.490 ή Ευρώ 19.598.369.

Ήδη η «Chardash Trading», βρίσκεται στο στάδιο εκτελέσεως της ως άνω Εφετειακής απόφασης για την είσπραξη του ως άνω ποσού των δαπανών, ενώ διεξάγονται μεταξύ των μερών και συζητήσεις για τη διευθέτηση των οικονομικών εκκρεμοτήτων.

#### β) Φορολογικά

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2013 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65<sup>A</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρία για τις χρήσεις 2011 έως και 2018 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημέρα του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Για τη χρήση 2019 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

#### γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. 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>
	1.1.20-31.12.20	1.1.20-31.12.20
Για το επόμενο έτος	2.698.780	2.698.780
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.21-31.12.24	1.1.21-31.12.24
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	5.968.214	5.968.214
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	497.990	497.990

Στα ανωτέρω μελλοντικά εισπραττόμενα μισθώματα δεν έχει υπολογισθεί χαρτόσημο και δεν έχουν υπολογισθεί αναπροσαρμογές.

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2019 παρουσιάζονται στην σημείωση 3 .

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία και ο Όμιλος αναγνώρισαν την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού Ευρώ 780.327 και Ευρώ 895.915 αντίστοιχα ενώ δεν υπήρξε επίπτωση στα Ίδια Κεφάλαια του Ομίλου και της Εταιρίας. Ειδικότερα αναγνωρίστηκαν τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρία καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 αναγνωρίστηκαν :

<b>Συμφωνία</b>	<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>
	1.1.2019	1.1.2019
Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων 31.12.2018	551.289	612.823
Χρήση εξαιρέσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	0	0
Χρήση εξαιρέσης για μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας	0	0
Δικαιώματα Παράτασης μίσθωσης που είναι μάλλον βέβαιο ότι θα ασκηθούν	344.965	407.034
Λοιπά	0	0
<b>Μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2018</b>	<b>896.254</b>	<b>1.019.857</b>
Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού 1.1.2019	(115.927)	(123.942)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019</b>	<b>780.327</b>	<b>895.915</b>

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού της 1.1.2019. Για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,57% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 1,15%. Αντίστοιχα στην Εταιρία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,79% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 1,15%.

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων καθώς και η επίπτωση από την προεξόφληση για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δεν είναι σημαντική.

## 32. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Στις εταιρικές 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 2019 στο 17,32% .

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

### **ΟΜΙΛΟΣ**

**31.12.2019**

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>	<u>Μη</u>	
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	13.710.517	2.691.296	-	16.401.813
Αποτελέσματα τομέα	3.156.740	1.609.569	-	4.766.309
Χρηματοοικονομικά έσοδα			377.401	377.401
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(27.150)	(27.150)
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου			(7.649)	(145.426)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(137.777)			
Λοιπές προβλέψεις			(763.734)	(763.734)
Φόρος εισοδήματος				(1.226.507)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				2.980.893

Ενεργητικό (31.12.19)	9.418.297	36.283.556	97.875.089	143.576.942
Παθητικό (31.12.19)	2.753.125	213.861	6.729.114	9.246.100
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.19)	45.523			45.523

### 31.12.2018

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	11.793.164	2.729.548	49.965	14.572.677
Αποτελέσματα τομέα	2.886.992	1.673.562	(737.779)	3.822.775
Χρηματοοικονομικά έσοδα			432.119	432.119
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(1.376)	(1.376)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου			(136.132)	(136.132)
Φόρος εισοδήματος				(1.030.492)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				3.086.894
Ενεργητικό (31.12.18)	536.030	37.709.085	100.272.227	138.517.342
Παθητικό (31.12.18)	1.949.856	781.226	4.370.835	7.101.917
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.18)	81.426	1.365.271		1.446.697

### ΕΤΑΙΡΙΑ

#### 31.12.2019

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	10.870.759	2.690.377		13.561.136
Αποτελέσματα τομέα	3.076.930	1.723.865	-	4.800.795
Χρηματοοικονομικά έσοδα			368.068	368.068
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(19.724)	(19.724)
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(137.777)	-	(7.649)	(145.426)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρική Εταιρία			(1.413.251)	(1.413.251)
Φόρος εισοδήματος				(1.197.097)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				2.393.365
Ενεργητικό (31.12.19)	8.513.284	38.830.300	92.981.013	136.324.597
Παθητικό (31.12.19)	2.169.465	147.725	1.902.308	4.219.498
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.19)	21.024			21.024

31.12.2018

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>	<u>Μη</u>	
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.475.840	2.728.628	1.284	12.205.752
Αποτελέσματα τομέα	2.547.827	1.725.371	(717.881)	3.555.317
Χρηματοοικονομικά έσοδα			424.258	424.258
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου			(66.153)	(66.153)
Απομείωση συμμετοχής σε θυγατρική εταιρία			(367.518)	(367.518)
Φόρος εισοδήματος				(1.010.262)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				2.535.642
Ενεργητικό (31.12.18)	358.619	37.575.706	95.114.203	133.048.528
Παθητικό (31.12.18)	1.656.169	65.291	1.579.106	3.300.566
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.- 31.12.18)	66.553	1.365.271		1.431.824

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

(2) Η απομείωση την συμμετοχή της Εταιρίας στη θυγατρική Chardash Trading E.O.O.D. η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα των της εκμετάλλευσης ακινήτων

Ο τομέας Παροχής Υπηρεσιών αφορά κυρίως έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων ενώ ο τομέας Εκμετάλλευση ακινήτων αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων κτηρίων.

### **33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **Γενικά**

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

- α) Πιστωτικό κίνδυνο
- β) Κίνδυνο ρευστότητας
- γ) 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.

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 και κίνδυνος συγκεντρώσεως σε πελάτες**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης που προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης

αντισυμβαλλομένων εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό. Για την Εταιρία ο κίνδυνος συγκέντρωσης είναι περιορισμένος διότι ο βασικός αντισυμβαλλόμενος είναι η μητρική εταιρία Alpha Bank A.E και κατά συνέπεια περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

#### *Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις*

Οι συναλλαγές της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες από παροχή υπηρεσιών καθώς και από μισθώσεις αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank A.E και εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank A.E και ενώ υφίσταται κίνδυνος συγκεντρώσεως περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος λόγω φερεγγυότητας.

#### *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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 78.332.603 και Ευρώ 74.605.460 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 75.543.398 και Ευρώ 72.259.850 αντίστοιχα.

Οι χρηματοροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατανέμονται σύμφωνα με τις εναπομένουσες ημερομηνίες λήξης ως εξής:

<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>Εώς 1 μήνα</b>	<b>2-3 μήνες</b>	<b>3-6 μήνες</b>	<b>6-12 μήνες</b>	<b>Πάνω από 12 μήνες</b>	<b>Σύνολα</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>						
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.134	20.421	30.700	59.650	650.382	771.287
Προμηθευτές	367.493					367.493
<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	<b>Εώς 1 μήνα</b>	<b>2-3 μήνες</b>	<b>3-6 μήνες</b>	<b>6-12 μήνες</b>	<b>Πάνω από 12 μήνες</b>	<b>Σύνολα</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>						
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.140	14.417	21.672	41.517	598.192	682.938
Προμηθευτές	227.882					227.882

### **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 2019 και 2018 δεν είναι σημαντική.

#### *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 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 υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρία 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.

### **34. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων**

#### **Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και διαθέσιμα», «Προμηθευτές» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» και «Λοιπές Υποχρεώσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Το επίπεδο ιεράρχησης της εύλογης αξίας των εν λόγω κονδυλίων είναι το επίπεδο 3

#### **Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**

Οι μετοχές της εταιρίας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων 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.

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της εταιρίας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	<u>2019</u>	<u>2018</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

### 35. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση οι αμοιβές της ελεγκτικής εταιρίας Deloitte Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. είναι οι εξής :

	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	40.445	30.000
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	<u>13.195</u>	<u>13.000</u>
Σύνολο	<u>53.640</u>	<u>43.000</u>

  

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	55.445	40.650
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	<u>13.195</u>	<u>13.000</u>
Σύνολο	<u>68.640</u>	<u>53.650</u>

### 36. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Ο Όμιλος και η Εταιρία παρακολουθούν τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, στην ευαισθησία των υποδειγμάτων κινδύνου σε μακρο-παραμέτρους, καθώς επίσης στην δραστηριότητα της. Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, η Εταιρία δεν μπορεί να εκτιμήσει με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα.

Εκτός των παραπάνω δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019 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, 31 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΠΑΡΙΣ Γ. ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗΣ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ  
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2019**

<b>ΘΕΜΑ</b>	<b>ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ</b>	<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</b>
Ανακοίνωση Οικονομικών Ημερολογίου χρήσεως 2019	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	29.3.2019
Δελτίο Τύπου αποτελεσμάτων έτους 2018	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.4.2019
Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσης 2018	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2.4.2019
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2018	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	8.4.2019
Πρόσκληση σε Τακτική Γενική Συνέλευση	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	4.6.2016
Αποφάσεις ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	27.6.2019
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	30.8.2019
Εξαμηνιαία Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2019	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	30.8.2019
Δελτίο Τύπου αποτελεσμάτων εξαμήνου έτους 2019	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	30.8.2019
Ανακοίνωση Νέου Διοικητικού Συμβουλίου	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	8.10.2019
Ανακοίνωση για προαναγγελία Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	12.11.2019
Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	5.12.2019

**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, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).