



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑΙ, 30 Μαρτίου 2021



Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ.....	15
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	25
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	32
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	34
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	35
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	37
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	38
Γενικές Πληροφορίες.....	38
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές	40
1.1 Βάση Παρουσίασης	40
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	50
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	52
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	52
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	53
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	54
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	55
1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.....	55
1.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	56
1.10 Φόρος εισοδήματος	56
1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων.....	57
1.12 Μισθώσεις	60
1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	62
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	62
1.15 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Τράπεζας (Alpha Bank), στο προσωπικό	64
1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	64
1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	65
1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	65
1.19 Μετοχικό κεφάλαιο	65
1.20 Μερίσματα.....	66
1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	66
1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	66
1.23 Συγκριτικά στοιχεία	67
1.24 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	67
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	68
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	69
4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	70
5. Αμοιβές τρίτων	72
6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	72
7. Αποσβέσεις	73
8. Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	73
9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	73
10. Λοιπές προβλέψεις.....	74



11.	Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου.....	74
12.	Φόρος εισοδήματος	74
13.	Κέρδη ανά μετοχή	78
14.	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	79
15.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	81
16.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	84
17.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	85
18.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	85
19.	Απαιτήσεις από πελάτες	86
20.	Λοιπές απαιτήσεις	88
21.	Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα.....	89
22.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	90
23.	Αποθεματικά	91
24.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	91
25.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	94
26.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	96
27.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	99
28.	Προβλέψεις	100
29.	Συμβατικές υποχρεώσεις	100
30.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	100
31.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	102
32.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς	103
33.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	108
34.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	111
35.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	112
36.	Αναταξινόμηση Κονδυλίων για την χρήση 2019	113
37.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων	116
	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2020	117



**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 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020 καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ο 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 1.1.2020 έως 31.12.2020

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 Εταιρείας «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» εφεξής η «Εταιρεία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2020.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας 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 Εταιρείας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και μεταξύ της Εταιρείας 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 μείωση για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση η οποία οφείλεται στη μείωση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 4,44 εκατ. (2019: Ευρώ 4,21 εκατ.) και για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 3,92 εκατ. (2019: Ευρώ 3,59 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 16,15%. Την 31.12.2020 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 24 ακίνητα, εκ των οποίων 23 στην Ελλάδα και 1 στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 36,74 εκατ. (2019: Ευρώ 37,1 εκατ.) η δε εύλογη αξία προσδιορίσθηκε σε Ευρώ 46,12 εκατ. (2019: Ευρώ 45,4 εκατ.).

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθε σε Ευρώ 15,24 εκατ. από Ευρώ 16,40 εκατ. το έτος 2019 μειωμένα κατά Ευρώ 1,16 εκατ. Συγκεκριμένα τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επι ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 12,57 εκατ. από Ευρώ 13,71 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 1,14 εκατ. ήτοι κατά 8,32%, ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 2,66 εκατ. από Ευρώ 2,69 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε Ευρώ 0,21 εκατ. έναντι Ευρώ 0,38 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένα κατά Ευρώ 0,16 εκατ..

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε Ευρώ 11,06 εκατ. έναντι Ευρώ 11,64 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 0,58 εκατ. ήτοι κατά 5%.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2020 ανήλθε σε Ευρώ 8,92 εκατ. έναντι Ευρώ 8,76 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 0,16 εκατ..

Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Το ποσό των Ευρώ 0,20 εκατ. στην Εταιρεία αφορά στην πρόβλεψη απομείωσης της επένδυσης στην θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. για τη χρήση 2020 έναντι απομείωσης ποσού Ευρώ 1,41 εκατ. για τη χρήση 2019 που αφορούσε την ίδια θυγατρική εταιρεία.

Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Για τη χρήση 2020 η αναστροφή ζημίας απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 0,81 εκατ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2019 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 0,145 εκατ. αντίστοιχα.

Κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2020 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 3,35 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 2,98 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένο κατά Ευρώ 0,37 εκατ ήτοι κατά 11,04%.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2020 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 2,85 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 2,39 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένο κατά Ευρώ 0,46 εκατ ήτοι κατά 16,14%.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 79,94 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 78,30 εκατ. της χρήσεως 2019. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.



ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ			31.12.2020		31.12.2019
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	137,6/9,2	1.495,65%	134,3/9,2	1.452,84%
Δείκτης βαθμού χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	137,6/37,8	364,02%	134,3/38,3	351,02%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	109,0/6,9	1.579,71	105,3/7,0	1.509,20%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	9,2/146,8	6,27%	9,2/143,6	6,44%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Μεταγενέστερα γεγονότα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθεί τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, στην ευαισθησία των υποδειγμάτων κινδύνου σε μακρο-παραμέτρους, καθώς επίσης στην δραστηριότητα της.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Προοπτικές

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.

Ο COVID-19 έχει επιβραδύνει την εξέλιξη της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο και η γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας σχετίζεται άμεσα με την αβεβαιότητα που συνεχίζει να υπάρχει σε υγειονομικό επίπεδο. Ωστόσο, εκτιμούμε ότι οι επιπτώσεις αυτές θα είναι παροδικές και θα επανέλθει η ανάπτυξη σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς, παρά την περιορισμένη ακόμη χρηματοδότηση από τις Τράπεζες, εξακολουθεί να είναι η χαμηλού πλην όμως σταθερού ρυθμού βελτίωση της ζήτησης των ακινήτων η οποία βεβαίως κυμαίνεται ακόμη σε χαμηλά επίπεδα καθώς η αγορά τηρεί μια γενικότερη στάση αναμονής ως προς την επίπτωση του COVID-19 στη ζήτηση εμπορικών ακινήτων.



Εκτός όμως των ουσιαστικών επιπτώσεων στην αγορά των ακινήτων εκ της πανδημίας οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την καλύτερευση των

συνθηκών χρηματοδότησης, την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου και την αύξηση της ψηφιοποίησης των υπηρεσιών του δημοσίου στη διεκπεραίωση των σχετικών συναλλαγών. Ήδη υφίσταται εκτεταμένη χρήση τεχνολογίας στη λήψη και αποδοχή πιστοποιητικών και εν γένει στη ανταλλαγή, χορήγηση και πιστοποίηση πληροφοριών μεταξύ τόσο των αντισυμβαλλομένων όσο και μεταξύ αυτών και του δημοσίου και αυτή η εξέλιξη παρέχει τα εχέγγυα για μια προοπτική γρηγορότερης και ασφαλέστερης λειτουργίας των διαδικασιών που αφορούν την αγορά των ακινήτων.

Εν αναμονή των εξελίξεων η Εταιρεία και ο Όμιλος συνεχίζουν, με ιδιαίτερη προσοχή, την δραστηριότητά τους, καθώς η Διοίκηση έλαβε και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της έκτασης των οικονομικών συνεπειών από την πανδημία covid-19 σε βαθμό που να μην υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Ταυτόχρονα η Εταιρεία αναδιοργανώνεται εσωτερικά για να καταστεί έτοιμη να εκμεταλλευτεί τις εξελίξεις που θα ακολουθήσουν κατά το κύκλο της ανάκαμψης.

Η προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις ως άνω παραμέτρους, τους οποίους ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν σε διαρκή βάση.

Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μπορούν να εκτιμήσουν με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία 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 Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. 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 Εταιρεία 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 διαχειρίσεως κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχειρίσεως 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 Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (95,5%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία 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 Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης είναι περιορισμένος διότι ο βασικός αντισυμβαλλόμενος είναι η μητρική εταιρεία 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 Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στη Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ. Ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 31.12.20 κρίνεται ως μη σημαντική.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία 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 31.12.2020 αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Ενεργητικό</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	6.750.383	4.752.203	6.292.061	4.166.234
Λοιπές απαιτήσεις	1.034.383	379.854	1.030.709	363.260
Δικαιώματα χρήσης	150.878	153.998	54.071	66.548
Ταμείο και διαθέσιμα	79.489.280	77.677.783	77.178.095	75.542.215
	87.424.924	82.963.838	84.554.937	80.138.257

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Παθητικό</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	90.780	109.806	61.236	109.806
Λοιπές υποχρεώσεις	862.525	310.917	774.222	240.126
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	153.202	155.583	53.898	67.233
	1.106.507	576.306	889.356	417.165

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Έσοδα</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.903.277	13.086.035	9.681.295	10.513.665
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.495.468	2.499.921	2.495.468	2.499.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	214.938	377.326	207.353	368.068
	14.613.683	15.963.282	12.384.116	13.381.654



	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έξοδα				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	209.008	621.551	27.540	446.408
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	155.588	160.631	111.052	133.585
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	43.125	41.177	14.036	13.925
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.246	7.080	1.297	2.094
	415.967	830.439	153.925	596.012
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	181.078	375.997	181.078	375.997

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2020 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

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

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρική Υπευθυνότητα αποτελεί για την Εταιρία θεμελιώδη αξία. Η στρατηγική της, που χαράσσεται με φροντίδα, πραγματώνεται μέσα από τρεις βασικούς πυλώνες: Υπηρεσίες - Άνθρωπος - Κοινωνία. Για κάθε έναν από αυτούς έχουν αναπτυχθεί σαφείς πολιτικές, βάσει των οποίων αναπτύσσονται αντίστοιχες δράσεις. Συγκεκριμένα:

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία εφαρμόζει τις πολιτικές της μητρικής ALPHA BANK ΑΕ ακολουθώντας τις εκάστοτε οδηγίες που παρέχονται. Ανάλογα με τις



λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας 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 Εταιρείας, τα δε έξοδα από την συμμετοχή αυτή του προσωπικού καλύπτονται από την Εταιρεία.

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

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρεία, 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.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης το οποίο έχει σχεδιαστεί για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Η Εταιρεία επιδιώκει να διεξάγει τις δραστηριότητές της έντιμα, ηθικά, με ακεραιότητα και σε συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, τις πολιτικές και τις οδηγίες του Ομίλου, καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας της. Στον Κώδικα Δεοντολογίας αποτυπώνονται οι βασικές αρχές που διέπουν την επιχειρηματική πρακτική και πολιτική της Εταιρείας, αλλά και τη συμπεριφορά των εργαζομένων της.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007

(Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 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 Εταιρείας εμμέσως κατά ποσοστό 89,77% (2019: 89,77%) μέσω της εταιρείας Alpha Group Investments Limited, και κατά ποσοστό 3,40% (2019: 3,40%) μέσω της εταιρείας Alpha Διαχείρισεως 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 Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρείας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία PROPINDEX A.E., με έδρα την Ελλάδα.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ των Μετόχων της Εταιρείας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας προτάσεως και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

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

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία 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 Εταιρείας με τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

Για την Εταιρεία
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 «Εταιρεία») περιλαμβάνει Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2020. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης είναι η 31.12.2020.

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας (www.astikaakinita.gr).

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

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας, 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 31.12.2020). Σύμφωνα με το ως άνω άρθρο, δύο τουλάχιστον από τα Μη Εκτελεστικά Μέλη πρέπει να είναι και Ανεξάρτητα.

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

A. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρεία 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 κατάστασης της Εταιρείας 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 Εταιρείας, 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας πραγματοποιείται:

α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Μονάδα 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 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

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

B. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank A.E και εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank A.E 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 31.12.2020:

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 Εταιρείας, 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 εταιρείας 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 Εταιρείας.

E. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. είναι οκταμελές, εξελέγη την 25.8.2020, με τριετή θητεία που λήγει την 24.8.2023 και η σύνθεσή του σήμερα, είναι η εξής:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ, Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ρ. ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Κ. ΣΥΡΡΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ, 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 Εταιρεία 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**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 Εντεταλμένου 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. Χουσαός

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

Γεώργιος Ν. Κόντος

Γεννήθηκε στην Ολυμπία το 1947. Υπήρξε επιστημονικός συνεργάτης του Πανεπιστημίου Πειραιώς από το έτος 2001 έως το έτος 2016 όπου δίδαξε σε προπτυχιακό και μεταπτυχιακό επίπεδο το μάθημα της Τραπεζικής Λογιστικής. Διετέλεσε κατά το έτος 2013, Πρόεδρος του Δ.Σ. του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου και από το 1996 έως το 2011 Σύμβουλος Διοίκησης και Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της ALPHA BANK.

Είχε υπό την εποπτεία του, εκτός της μητρικής τράπεζας περισσότερες από 30 θυγατρικές εταιρείες, εκ των οποίων έξι τράπεζες, μία ασφαλιστική εταιρεία και μία ξενοδοχειακή, σε αρκετές από τις οποίες υπήρξε κατά καιρούς Πρόεδρος της Ελεγκτικής Επιτροπής του Διοικητικού τους Συμβουλίου. Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και συγγραφέας του βιβλίου «Χρηματοοικονομική Λογιστική». Συμμετείχε στη συγγραφή μελέτης με τίτλο “Creative Accounting Fraud and International Accounting Scandals”

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 Εταιρεία και είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, 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 εμπíπτουν 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 Εταιρείας σε ένα ή σε περισσότερα πρόσωπα, Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Στελέχη και Υπαλλήλους της Εταιρείας 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 2020 συνεδρίασε έντεκα (11) φορές ήτοι την 27.1.2020, την 31.3.20, την 1.6.2020, την 30.6.2020, την 24.7.2020, την 17.8.2020, την 24.8.2020, την 25.8.2020, την 10.9.2020, την 23.11.2020 και την 8.12.2020. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχαν όλα τα μέλη.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αξιολόγησης του Δ.Σ. της Εταιρείας, η αξιολόγηση του Δ.Σ. για το 2020 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 2020 σε όλες τις λειτουργίες του.

Οι συνολικές αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2020 από κάθε αιτία ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 181.078.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής, εξελέγη την 25.8.2020 με τριετή θητεία που λήγει την 24.8.2030. Η σύνθεσή της σήμερα είναι η εξής:



- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ, 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 2020 η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έξι (6) φορές ήτοι την 31.3.2020, την 1.6.2020, την 30.6.2020 και την 25.8.2020, την 10.9.2020 και την 23.11.2020. 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 Εταιρείας 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 συμβάλλει 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 Εταιρείας γίνονται αξιολογώντας 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας.

Η Εταιρεία 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 αξιολογική εξέλιξη του Προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες Εργαζόμενες.

Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 αξιολογία 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 Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρεία, 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 Εταιρεία
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) και των θυγατρικών αυτής (η Εταιρία και ο Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών των ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσης 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 κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, 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 έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε) 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 έλεγχο 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

Απομείωση Επενδυτικών Ακινήτων

Ο Όμιλος έχει στην κατοχή του 24 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31^η Δεκεμβρίου 2020 στο ποσό των € 43,3 εκατ. (2019: € 42,94 εκατ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 34,4 εκατ. (2019: € 34,87 εκατ.).

Αντίστοιχα ,η Εταιρία έχει στην κατοχή της 23 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31η Δεκεμβρίου 2020 στο ποσό των € 43,3 εκατ. (2019: € 42,78 εκατ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 34,3 εκατ. (2019: € 34,75 εκατ.).

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.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων γίνεται 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 , συντελεστής απόδοσης εξόδου καθώς και στοιχεία αγοραπωλησιών παρόμοιων ακινήτων.

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.

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.

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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:

- 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.
- 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.
- 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 31η Δεκεμβρίου 2020.
- Για δείγμα ακινήτων εξετάσαμε, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, τα κάτωθι:
 - 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.
 - 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.
 - iii. την υπολογιστική ακρίβεια όλων των αριθμητικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου.

Αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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 έλεγχό 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 ουσιώδες 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 Δ.Π.Ε, 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.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε 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 του Ομίλου. 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 Διαχείρισης 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 2020.
- 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 2020 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 τεσσάρων ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2021

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120



Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	12.574.321	13.710.516	10.114.461	10.870.759
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	2.663.846	2.691.297	2.662.924	2.690.377
Σύνολο εσόδων		15.238.167	16.401.813	12.777.385	13.561.136
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(5.980.537)	(5.926.798)	(4.826.326)	(4.710.269)
Αμοιβές τρίτων	5	(2.704.214)	(3.091.643)	(2.041.406)	(1.818.617)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.676.874)	(1.927.997)	(1.417.061)	(1.609.952)
Αποσβέσεις	7	(701.197)	(689.066)	(631.640)	(621.503)
Σύνολο εξόδων		(11.062.822)	(11.635.504)	(8.916.433)	(8.760.341)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	213.554	377.401	207.353	368.068
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(30.557)	(27.150)	(22.586)	(19.724)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	(201.254)	(1.413.251)
Λοιπές προβλέψεις	10	-	(763.734)	-	-
Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	11	80.559	(145.426)	80.410	(145.426)
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		4.438.901	4.207.400	3.924.875	3.590.462
Φόρος εισοδήματος	12	(1.085.618)	(1.226.507)	(1.079.293)	(1.197.097)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		3.353.283	2.980.893	2.845.582	2.393.365
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		3.353.283	2.980.893		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	13	<u>0,24</u>	<u>0,21</u>	<u>0,20</u>	<u>0,17</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ
(Ποσά σε Ευρώ)

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3.353.283	2.980.893	2.845.582	2.393.365
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	(35.174)	(28.074)	-	-
	(35.174)	(28.074)	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	-	(1.174)	-	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(56.561)	(46.112)	(56.561)	(46.112)
Φόρος εισοδήματος	13.574	9.884	13.574	9.884
	(42.987)	(37.402)	(42.987)	(36.228)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(78.161)	(65.476)	(42.987)	(36.228)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	3.275.122	2.915.417	2.802.595	2.357.137
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε: Μετόχους μητρικής	3.275.122	2.915.417		

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	14	3.375.906	3.381.635	3.179.569	3.183.310
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	34.419.821	34.869.479	34.307.742	34.748.551
Άυλα πάγια	16	49.108	17.240	44.093	9.751
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	17	-	-	17.189.311	17.390.565
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ'ευθείας στην καθαρή θέση	18	47.050	47.050	47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		37.891.885	38.315.404	54.767.765	55.379.227
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	19	6.930.795	4.824.505	6.396.825	4.121.186
Λοιπές απαιτήσεις	20	22.131.659	22.104.430	2.191.983	1.280.786
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	21	79.891.716	78.332.603	77.179.715	75.543.398
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		108.954.170	105.261.538	85.768.523	80.945.370
Σύνολο ενεργητικού		146.846.055	143.576.942	140.536.288	136.324.597
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	22	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	22	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	23	5.304.169	5.177.170	5.372.054	5.209.881
Αποτελέσματα εις νέον		54.042.082	50.868.786	51.275.927	48.610.332
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		137.631.137	134.330.842	134.932.867	132.105.099
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		137.631.137	134.330.842	134.932.867	132.105.099
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	24	832.209	717.573	816.469	711.287
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	680.253	650.382	592.518	598.192
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	26	826.893	903.483	826.893	903.483
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.339.355	2.271.438	2.235.880	2.212.962
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		512.742	145.673	511.490	139.203
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	119.947	120.905	108.378	84.746
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27	6.151.000	5.926.037	2.655.799	1.782.587
Προβλέψεις	28	-	782.047	-	-
Συμβατικές υποχρεώσεις	29	91.874	-	91.874	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.875.563	6.974.662	3.367.541	2.006.536
Σύνολο υποχρεώσεων		9.214.918	9.246.100	5.603.421	4.219.498
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		146.846.055	143.576.942	140.536.288	136.324.597

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2019	58.100.000	20.184.886	5.079.244	48.051.295	131.415.425
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.980.893	2.980.893
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(28.074)	28.074	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(65.476)	-65.476
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(28.074)	2.943.491	2.915.417
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	126.000	(126.000)	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.100.000	20.184.886	5.177.170	50.868.786	134.330.842
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.353.283	3.353.283
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(35.174)	-	(35.174)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(42.987)	(42.987)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(35.174)	3.310.296	3.275.122
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών (Σημ. 4)	-	-	25.173	-	25.173
Υπόλοιπο 31.12.2020	58.100.000	20.184.886	5.304.169	54.042.082	137.631.137



ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2019	58.100.000	20.184.886	5.083.881	46.379.195	129.747.962
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.393.365	2.393.365
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(36.228)	(36.228)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.357.137	2.357.137
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	126.000	(126.000)	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.100.000	20.184.886	5.209.881	48.610.332	132.105.099
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.845.582	2.845.582
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(42.987)	(42.987)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.802.595	2.802.595
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών (Σημ. 4)	-	-	25.173	-	25.173
Υπόλοιπο 31.12.2020	58.100.000	20.184.886	5.372.054	51.275.927	134.932.867

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		4.438.901	4.207.400	3.924.875	3.590.462
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>					
Αποσβέσεις	7	701.197	689.066	631.640	621.503
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11	(80.559)	145.426	(80.410)	145.426
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(182.997)	(350.251)	(184.768)	(348.344)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	201.254	1.413.251
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		66.789	970.569	48.621	206.835
		4.943.331	5.662.210	4.541.212	5.629.133
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.346.754)	(1.718.479)	(3.088.048)	(1.843.651)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		812.894	(101.481)	965.088	(19.279)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		2.409.471	3.842.250	2.418.252	3.766.203
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(9.942)	-	(4.994)	-
Καταβλημένοι φόροι		(743.748)	(276.464)	(744.854)	(708.251)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.655.781	3.565.786	1.668.404	3.057.952
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Πώληση παγίων		-	18.543	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι		280.435	409.184	273.981	399.793
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(133.544)	(45.523)	(116.042)	(21.024)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		146.891	382.204	157.939	378.769
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές τόκων		(20.614)	(5.231)	(17.591)	-
Πληρωμές για μισθώσεις		(114.544)	(142.334)	(87.431)	(113.799)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(135.158)	(147.565)	(105.022)	(113.799)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		1.667.514	3.800.425	1.721.321	3.322.922
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης	21	78.295.119	74.528.543	75.506.346	72.183.424
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(23.144)	(33.849)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	21	79.939.489	78.295.119	77.227.667	75.506.346



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές Πληροφορίες

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- α) Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων.
- β) Η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων, η άσκηση κτηματικών και μεσιτικών εργασιών και τουριστικών επιχειρήσεων πάσης φύσεως, είτε απ' ευθείας είτε μέσω τρίτων.
- γ) Η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης φύσεως η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων.
- δ) Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρίες 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 2020 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας εμμέσως μέσω των κατά 100% θυγατρικών της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, και ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ ΑΕ κατά 89,77% (2019:89,77%) και 3,40% (2019:3,40%) αντίστοιχα.

Οι μετοχές της εταιρείας Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2020 ο Όμιλος απασχολούσε 141 άτομα και η Εταιρεία 107 άτομα εκ των οποίων ο ένας είναι αποσπασμένος από την ALPHA BANK και τρεις είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS (31.12.2019: 135 άτομα για τον Όμιλο και 104 για την Εταιρεία εκ των οποίων τρεις ήταν αποσπασμένοι από την ALPHA BANK).



Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που εξελέγη από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση την 25.8.2020 με τριετή θητεία είναι η εξής:

1.	Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	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.	Σαράντης-Ευάγγελος Γ.Λώλος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
8.	Γεώργιος Ν.Κόντος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Αρετή Καρακάση

Εσωτερικός ελεγκτής

Παναγιώτα Παπαθανάση

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Μαρτίου 2021, είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.astikaakinita.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.



1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2020 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμοστήκαν από 1.1.2020 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, εφόσον υφίστανται. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας 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 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.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern).

Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τη υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.



Η Εταιρεία και Όμιλος αξιολογούν διαρκώς την ανακτησιμότητα των απαιτήσεών τους, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις προκύπτουσες πληροφορίες στον πιστωτικό του έλεγχο. Στις περιπτώσεις όπου είναι σκόπιμο, χρησιμοποιούνται εξωτερικές εκθέσεις ή αναλύσεις σχετικά με τους υφιστάμενους ή ενδεχόμενους πελάτες.

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις από πελάτες εκ της πιθανότητας μη ανταπόκρισης των πελατών του στους συμφωνημένους όρους αποπληρωμής δοθέντος ότι οι αντισυμβαλλόμενοί του διαθέτουν υψηλής ποιότητας κεφαλαιακή διάρθρωση και εν γένει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

Η ρευστότητα της Εταιρείας και των θυγατρικών της (Όμιλος) παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2020 και δεν επηρεάστηκε ουσιωδώς, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της.

Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2020 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών η Εταιρεία και Όμιλος διαθέτει ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της, συνεχίζει να είναι απόλυτα συνεπής έναντι των υποχρεώσεών του προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές της.

Όπως αναφέρθηκε ήδη, η ελληνική οικονομία έχει επηρεαστεί από τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην χώρα λόγω της πανδημίας Covid-19, με αποτέλεσμα οι αρχικές εκτιμήσεις για άμεση βελτίωση της οικονομίας στο πρώτο τρίμηνο του 2021 να μετατοπιστούν προς το τέλος του έτους.

Παρά τις νέες συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί, οι δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου συνεχίζονται όσο το δυνατόν πιο απρόσκοπτα.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις από την συνήθη λειτουργία και από έκτακτα γεγονότα, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σκοπός της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου είναι η άμεση ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για κάθε σημαντική επίδραση που οι διαμορφούμενες συνθήκες ενδέχεται να επιφέρουν.

Αναφορικά με τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19, όπως αυτή διαφαίνεται κατά την ημερομηνία επισκόπησης των οικονομικών καταστάσεων οι διαρκούσες έκτακτες συνθήκες δημιούργησαν καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης ορισμένων έργων και στην ολοκλήρωση συμφωνιών. Αρκετές εξ αυτών (καθυστερήσεων) αντιμετωπισθήκαν επιτυχώς, χωρίς να επηρεασθεί ουσιωδώς η ροή των εσόδων της Εταιρείας.

Εξάλλου, τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της (Όμιλος), έχοντας καταρτίσει πολυετείς συμβάσεις με μισθωτές που δεν περιλαμβάνονται στο προστατευτικό πεδίο των έκτακτων διατάξεων λόγω Covid-19, διατήρησαν την απρόσκοπτη λειτουργία τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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 την Εταιρεία και τον Όμιλο για την προστασία των εργαζομένων από την πανδημία του COVID-19, 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,
- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και την διάρκεια της κρίσης που επιφέρει η πανδημία του COVID-19, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλυτέρευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου,
- την κερδοφορία της για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020,

εκτιμά ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.



Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση τις ακόλουθες αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις, καθώς και για τα αναθεωρημένα ή νέα πρότυπα και διερμηνείες, τα οποία τέθηκαν σε ισχύ στην Ευρωπαϊκή Ένωση από την 01.01.2020, και έχουν υιοθετηθεί και εφαρμόστηκαν από 1.1.2020 από την Εταιρεία όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Ορισμός επιχείρησης (Κανονισμός 2020/551/21.4.2020)

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 ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εκπίπτουν 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.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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 στην εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

- Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά στις αντισταθμίσεις ταμειακών ρών.
- Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και στο μέσο αντιστάθμισης.
- Τον προσδιορισμό ως αντισταθμιζόμενου στοιχείου ενός συστατικού ενός στοιχείου μόνο κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης



Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: -Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 (Κανονισμός 2020/1434/9.10.2020)

Την 28.10.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό των παραχωρήσεων μισθώσεων που σχετίζονται με τα μέτρα διευκόλυνσης λόγω της πανδημίας.

Σύμφωνα με την τροποποίηση παρέχεται στους μισθωτές η δυνατότητα προαιρετικής εξαιρέσεως (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι παραχωρήσεις στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η τροποποίηση ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουνίου 2020 και μετά και επιτρέπεται και η νωρίτερη υιοθέτηση.

Στην περίπτωση που επιλεγεί η εξαιρέση, γίνεται η παραδοχή ότι δεν έχει επέλθει τροποποίηση της μίσθωσης και ο μισθωτής λογιστικοποιεί τις μειώσεις μισθωμάτων που έχουν γίνει λόγω Covid-19 με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποίησης της μίσθωσης. Δηλ. ως αρνητικά μεταβλητά μισθώματα, και αναγνωρίζει τη μεταβλητή πληρωμή απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων προσαρμόζοντας αντίστοιχα την υποχρέωση από τη μίσθωση.

Η εν λόγω εξαιρέση δεν παρέχεται στους εκμισθωτές, οι οποίοι συνεχίζουν να εφαρμόζουν τις υφιστάμενες διατάξεις του προτύπου.

Η Εταιρεία έκανε χρήση της ανωτέρω εξαιρέσεως και η σχετική επίπτωση αναλύεται στη σημείωση 25.

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)

Την 31.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων, τροποποιήσεις στα 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.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις των παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Κανονισμός 2019/2075/29.11.2019)

Την 29.3.2018 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, το οποίο χρησιμοποιήθηκε άμεσα από το Συμβούλιο και την Επιτροπή Διεργητικών Δ.Π.Χ.Π. στη διαδικασία έκδοσης νέων Προτύπων και Διεργητικών, ενώ τέθηκε σε εφαρμογή για τη σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων από την 1 Ιανουαρίου 2020. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο περιλαμβάνει α) νέες ενότητες σχετικά με την αποτίμηση, τη διακοπή αναγνώρισης, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις, καθώς και για την έννοια της «αναφέρουσας



οντότητας» (reporting entity), β) επικαιροποίηση του ορισμού των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και των κριτηρίων αναγνώρισης αυτών στον Ισολογισμό, γ) διευκρινίσεις αναφορικά με τη χρησιμότητα της πληροφόρησης ως προς τη διαχείριση των πόρων της αναφέρουσας οντότητας και την αξιολόγηση της Διοίκησης ως προς την επίτευξη των στόχων της, καθώς και για το ρόλο της αρχής της συντηρητικότητας, της αξιολόγησης της αβεβαιότητας και της αρχής «η ουσία υπερισχύει του τύπου» (substance over form) στην αξιολόγηση της χρησιμότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Σε συνδυασμό με την αναθεωρημένη έκδοση του Ενωσιολογικού Πλαισίου το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επιπλέον τροποποιήσεις των παραπομπών στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο που κάνουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π). Το Ενωσιολογικό Πλαίσιο δεν αντικαθιστά τα οριζόμενα από τα Δ.Π.Χ.Π, αλλά χρησιμοποιείται από την Εταιρεία και τον Όμιλο για επικουρικούς σκοπούς στην ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών για συναλλαγές ή λοιπά γεγονότα τα οποία δεν καλύπτονται από τα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Π.

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

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 1.1.2020 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 (Κανονισμός 2020/2097/15.12.2020):

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π 4 με την οποία παράτεινε την προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 κατά δύο έτη. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρίες που έχουν κάνει χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 θα πρέπει να εφαρμόσουν το πρότυπο αυτό το αργότερο την 1.1.2023.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – 2η φάση (Κανονισμός 2021/25/13.1.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

Την 27.10.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 4 και Δ.Π.Χ.Π 16 στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς από ένα εναλλακτικό επιτόκιο. Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

-Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επανυπολογισμό του επιτοκίου.



Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρίες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.

--Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανakλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις οικονομικές τους 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 την Εταιρεία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Αναφορές στο εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 3 ως προς τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Ειδικότερα:

- τροποποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στη νεότερη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- πρόσθεσε πως για τις συναλλαγές που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του ΔΛΠ 37 ή της Διερμηνείας 21 και όχι βάσει του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- αποσαφήνισε πως ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις που αποκτά στο πλαίσιο της συνένωσης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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 εταιρείας 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 εταιρείας 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 εταιρεία (ο επενδυτής) χάσει 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 ζημιάς 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 ζημιά 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 ζημιάς 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 ζημιά 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.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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 εταιρεία 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 της Εταιρείας.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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 εταιρεία:

- 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 παρατηρήσιμες 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 χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιόγonos, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,

• 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 εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Την 25.6.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρίες να εφαρμόσουν το νέο πρότυπο και να επεξηγήσουν τη χρηματοοικονομική τους επίδοση. Επιπρόσθετα με την τροποποίηση μετατέθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του την 1.1.2023.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:
Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικά στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.



Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 14.5.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2018-2020

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.5.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

1.2 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.



Η εξουσία προκύπτει από δικαιώματα που είναι εφικτή η άμεση εξάσκησή τους και τα οποία παρέχουν στον Όμιλο τη δυνατότητα κατεύθυνσης των βασικών δραστηριοτήτων της εταιρίας. Σε μια απλή περίπτωση, τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία αφορούν δικαιώματα ψήφου που προκύπτουν από την κατοχή μετοχών.

Στις περιπτώσεις εταιριών που κατευθύνονται από δικαιώματα ψήφου, ο Όμιλος κατ' αρχήν αξιολογεί την ύπαρξη ελέγχου βάσει κατοχής δικαιωμάτων ψήφου σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να έχει 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 δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου.

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

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.

Τα έσοδα και οι δαπάνες και τα λοιπά συνολικά έσοδα των θυγατρικών που αποκτώνται ή πωλούνται μέσα στη χρήση ενσωματώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων από την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών και παύουν να ενσωματώνονται από την ημερομηνία πώλησης των θυγατρικών αυτών. Τα καθαρά κέρδη και τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα των θυγατρικών κατανομούνται μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας και των μη ελεγχουσών συμμετοχών ακόμη και αν με τον επιμερισμό αυτό, το υπόλοιπο των μη ελεγχουσών συμμετοχών γίνει αρνητικό.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα και τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα απαλείφονται κατά την ενοποίηση εκτός και αν υποδηλώνουν απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού, η οποία αναγνωρίζεται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

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.

Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων για τα οποία προβλέπεται διαφορετική μέθοδος αποτίμησης.

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»

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 ζημίες απομείωσης.

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

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

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

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

α. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις των εταιριών του Ομίλου αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα κάθε μίας Εταιρείας, 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.

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

Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους, εκτός από τις κατηγορίες των μη νομισματικών στοιχείων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές



διαφορές αποτελούν μέρος των κερδών ή ζημιών από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και καταχωρούνται στα αποτελέσματα ή απευθείας στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

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 σε αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών στην καθαρή θέση του Ομίλου και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση της θυγατρικής.

1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου και μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:



Γήπεδα και Οικόπεδα:	Δεν αποσβένονται, εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους
Κτήρια:	25 έως 33 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός:	4 έως 7 έτη
Προσθήκες και βελτιώσεις σε κτήρια μισθωμένα	στη διάρκεια μισθώσεως
Στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης σε κτήρια & λοιπά	στη διάρκεια μισθώσεως

Η αξιολόγηση της χρονικής διάρκειας απόσβεσης ενός παγίου με δικαίωμα χρήσης είναι στο συντομότερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μισθώσεως. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, και σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.

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 Εταιρεία έχει καθοριστεί ένα εύρος μεταξύ 25-33 έτη και για την θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD η ωφέλιμη ζωή έχει καθοριστεί 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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. Για περισσότερες λεπτομέρειες μπορείτε να αναφερθείτε στη σημείωση 15.



1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπρατταν ο Όμιλος και η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 αποτίμησης 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 Εταιρεία προσδιορίζουν την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησής 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζουν η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του στοιχείου.

Ως ανακτήσιμη ορίζεται η υψηλότερη αξία ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.



Η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης αποτελεί το ποσό που θα εισέπραττε ο Όμιλος κατά την πώληση του στοιχείου (μείον τα έξοδα πώλησης), σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς. Η αξία λόγω χρήσης είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να αντληθούν από το στοιχείο ή από τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, από τη χρήση τους και όχι από τη ρευστοποίησή τους.

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

1.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα πάγια περιλαμβάνονται μόνο τα λογισμικά προγράμματα που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία 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 περιουσιακών στοιχείων (3 έτη).

1.10 Φόρος εισοδήματος

Η δαπάνη του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου.

Ο τρέχων καταβλητέος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται ως ο αναμενόμενος προς πληρωμή φόρος επί του φορολογητέου κέρδους της χρήσης. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το κέρδος που εμφανίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων, διότι δεν συμπεριλαμβάνει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εκπίπτουν σε άλλες χρήσεις, ή έξοδα που δεν εκπίπτουν και απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και είναι προσωρινές ή μόνιμες διαφορές μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης. Η υποχρέωση της Εταιρείας για τον τρέχοντα φόρο υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζεται επί προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων φορολογικών τους βάσεων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των φορολογητέων κερδών.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις γενικά αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές ενώ οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό ότι φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν εκπεστές προσωρινές διαφορές. Εξαιρέση αποτελούν και δεν αναγνωρίζονται στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν από υπεραξία ή από την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προέρχονται από συναλλαγές που δε συνιστούν



συνένωση επιχειρήσεων και οι συναλλαγές αυτές δεν επηρεάζουν ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έτσι ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή μερικώς. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιβαρύνει ή ωφελεί τα αποτελέσματα της χρήσης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες που αφορά ποσά που επιβαρύνουν ή ωφελούν απευθείας την καθαρή θέση, περίπτωση κατά την οποία οι αναβαλλόμενοι φόροι καταχωρούνται επίσης στην καθαρή θέση.

1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, εμπορικές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και συμβατικών υποχρεώσεων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της Εταιρείας.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 ο Όμιλος έχει επιλέξει να εντάξει μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς.

- Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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): Για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσουν κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου επί εμπορικών απαιτήσεων

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας 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. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημίας με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων.

Παρουσίαση αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου στις οικονομικές καταστάσεις

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/(αναστροφή Ζημίας) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων βασίζεται στις ακόλουθες δύο συνθήκες:

- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.



- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

1.12 Μισθώσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος συνάπτουν συμβάσεις επί ακινήτων είτε ως μισθωτές είτε ως εκμισθωτές και επιχειρημάτων ως μισθωτές.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 εμπίπτουν στον έλεγχο του, η Εταιρεία και ο Όμιλος, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως εκμισθωτές

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



Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία και ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία ή ο Όμιλος που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο ακίνητο, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου ακινήτου (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή), αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

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

β) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές αναγνωρίζουν στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης καθώς και αντίστοιχη υποχρέωση κατά την ημερομηνία κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης, ώστε να προκύψει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου ανάλογα με το ποια είναι μικρότερη.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών πληρωμών), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου
- τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν από την Εταιρεία βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Στην αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης περιλαμβάνονται και τα μισθώματα που αφορούν δικαιώματα επέκτασης που είναι μάλλον βέβαιο ότι θα εξασκηθούν. Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Για τον προσδιορισμό του οριακού επιτοκίου δανεισμού (IBR) χρησιμοποιείται ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής εταιρείας Alpha Bank (secured funding) κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από:

- α. το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση



- β. τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί
- γ. τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και
- δ. εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

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) η Εταιρεία και ο Όμιλος 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.

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 Εταιρεία 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

Ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ορίζονται:

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 Εταιρείας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτονται από το ΕΦΚΑ. Η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης στις Λοιπές επιβαρύνσεις στις Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

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 Εταιρεία 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 ανατιολόγητης απόλυσης.

Η υποχρέωση της Εταιρείας 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 Εταιρείας.

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 περικόπτεται 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 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και δεν αναταξινομούνται ποτέ στα αποτελέσματα.

1.15 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Τράπεζας (Alpha Bank), στο προσωπικό

Ορισμένα στελέχη της Εταιρείας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου Alpha Bank ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας Alpha Bank. Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, καθώς αποτελεί κεφαλαιακή ενίσχυση από τη μητρική, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία ή ο Όμιλος έχουν παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση, ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος, και πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για την τακτοποίηση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στην καλύτερη δυνατή εκτίμηση, στην οποία καταλήγει η Διοίκηση σε ό,τι αφορά στο κόστος που θα προκύψει για τον διακανονισμό της υποχρέωσης που οφείλεται την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Η Εταιρεία και ο 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 εμπιπτουν 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 αξιόπιστία.



Η Εταιρεία και ο Όμιλος περιλαμβάνουν στις οικονομικές καταστάσεις γνωστοποιήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης

Τα έσοδα αναγνωρίζονται από την Εταιρεία και τον Όμιλο όταν ή καθώς ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μίας σύμβασης μεταβιβάζοντας τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Παροχή υπηρεσιών

Καταχωρούνται στο αποτέλεσμα κατά το χρόνο που παρασχέθηκαν οι σχετικές υπηρεσίες.

β) Έσοδα από ενοίκια

Τα ενοίκια λογίζονται με βάση την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης και τους όρους που αναφέρονται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

1.19 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που εκδίδονται για την άντληση κεφαλαίων καταχωρούνται καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, εφόσον βάσει της ουσίας της σύμβασης, δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα άμεσα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, απεικονίζονται αφαιρετικά του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.



1.20 Μερίσματα

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

1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

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

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με δεδομένη την υφιστάμενη διοικητική δομή και διάρθρωση των εργασιών της Εταιρείας 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.

Ο καθορισμός των γεωγραφικών τομέων γίνεται με βάση τη χώρα στην οποία ο Όμιλος δραστηριοποιείται. Συγκεκριμένα ο Όμιλος κατά τη διάρκεια του 2020 δραστηριοποιήθηκε στις παρακάτω χώρες:

- Ελλάδα
- Βουλγαρία
- Κύπρος
- Ρουμανία

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 32.

1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία και τον Όμιλο θεωρούνται:

α) Η μητρική τους Εταιρεία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή τη μητρική της Alpha Bank:

- θυγατρικές εταιρίες,
- κοινοπραξίες,
- συγγενείς εταιρίες



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 Εταιρείας 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 Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank καθώς , 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.

1.23 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία και ο Όμιλος για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2020 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Ορισμένα κονδύλια της χρήσεως 31.12.2019 έχουν αναμορφωθεί όπως αναλύεται στη σημείωση 36.

1.24 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί επαρκή πληροφόρηση κατά τη διενέργεια των εκτιμήσεων, στις οποίες εφαρμόζει υποκειμενική κρίση. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

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

Κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται παρακάτω.

(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 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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζουν για σκοπούς απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρίες και κατ' ελάχιστο σε ετήσια βάση τα ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

(γ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρακολουθούν τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις εκτιμώνται από τη Διοίκηση της Εταιρίας με την συνεισφορά των νομικών συνεργατών, που αξιολογούν τις μεμονωμένες υποθέσεις και προβαίνουν σε εκτιμήσεις των πιθανών κινδύνων.

Η Εταιρεία θεωρεί ότι η οποιαδήποτε μεταβολή στις εκτιμήσεις ή παραδοχές των παραπάνω λογιστικών αρχών δεν θα έχει κάποια σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της.

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εκτιμήσεις Ακινήτων	7.335.520	7.057.376	6.271.189	6.242.059
Διαχείριση Ακινήτων	5.238.801	6.653.140	3.843.272	4.628.700
Σύνολο	12.574.321	13.710.516	10.114.461	10.870.759

Η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών προέρχεται κυρίως από την μείωση των εσόδων από διαχείριση ακινήτων ήτοι από εργασίες που αφορούν :

- Αγορές / Πωλήσεις Ακινήτων (Αξιολόγηση Προσφορών , Διαπραγματεύσεις , Συντονισμός Ενεργειών Ολοκληρώσεως της Αγοραπωλησίας)
- Μισθώσεις / Εκμισθώσεις Ακινήτων (Εξεύρεση Μισθίου / Μισθωτού , Αξιολόγηση Προσφορών, Διαπραγματεύσεις Μισθώσεων, Είσπραξη Μισθωμάτων)
- Εποπτεία / Διαχείριση Ακινήτων (Είσπραξη Μισθωμάτων, Μέριμνα για την Εφαρμογή Κανονισμών Ακινήτου , Τήρηση συμβατικών Υποχρεώσεων Μισθωτών , Επιθεωρήσεις Ακινήτων)

Η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών κατά ποσό Ευρώ 785 χιλ. προέρχεται κυρίως από την μείωση των εσόδων από διαχείριση και απο τη πώληση ακινήτων απότοκο των επιπτώσεων της πανδημίας του Covid-19, και των συνακόλουθων δυσκολιών που δημιουργήθηκαν στην εύρυθμη λειτουργία των δημοσίων υπηρεσιών (Υποθηκοφυλάκεια, πλειστηριασμοί, έκδοση πιστοποιητικών κτλ) και της αγοράς εν γένει. Συγκεκριμένα, η μεταβολή αυτή προκύπτει μειωμένη κατά ποσό Ευρώ 845 χιλ. από διαμεσολάβηση μεταβίβασης χαρτοφυλακίων ακινήτων ομιλικών και τρίτων πελατών και απο διαχείριση ακινήτων, κατά ποσό Ευρώ 9 χιλ. από λοιπές δραστηριότητες και αυξημένη, κατά ποσό Ευρώ 70 χιλ. από εκμισθώσεις ακινήτων τρίτων ακινήτων ομιλικών και τρίτων πελατών.



Τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται κατά 95,5% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 4,5% από λοιπούς τρίτους πελάτες, τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα από όμιλο ALPHA BANK	2.495.468	2.499.921	2.495.468	2.499.921
Έσοδα από μισθώματα από τρίτους	168.378	191.376	167.456	190.456
Σύνολο	2.663.846	2.691.297	2.662.924	2.690.377

Τα μισθώματα τιμολογούνται σε μηνιαία βάση στην αρχή του μήνα, δεν τοκίζονται και εξοφλούνται κατά κανόνα εντός 30 ημερών.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην πλειοψηφία τους στην Alpha Bank και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο το έτος 2020 παρέμεινε κενό.

Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD μετά την απόφαση του Εφετείου Σόφιας (σημείωση 31α) δεν έχει στην κυριότητα της ακίνητα.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 15.

Τα δε καθαρά κέρδη από εκμίσθωση των ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα) για την Εταιρεία κατά το 2020 διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα	2.662.924	2.690.377
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	440.809	440.808
Φόροι	369.437	368.114
Λοιπές λειτουργικές δαπάνες	152.905	157.590
Καθαρά έσοδα από μισθώματα	1.699.773	1.723.865



Τα έσοδα το 2020 σε σχέση με αυτά του 2019 ήταν μειωμένα κατά ποσό Ευρώ 28 χιλ. ένεκα της μείωσης κατά 40% του μισθώματος επαγγελματικής στέγης ως μέτρο ελάφρυνσης, αλλά και διευκόλυνσης, πολιτών και επιχειρήσεων που έχουν υποστεί τις αρνητικές συνέπειες της πανδημίας στην επαγγελματική και επιχειρηματική δραστηριότητά τους. Στα δε έξοδα συμπεριλαμβάνεται ποσό Ευρώ 440 χιλ. (για το 2019 ποσό Ευρώ 440 χιλ.) που αφορά αποσβέσεις και ποσό Ευρώ 369 χιλ. (για το 2019 ποσό Ευρώ 368 χιλ.) που αφορά φόρους ακινήτων και ποσό Ευρώ 153 χιλ. (για το 2019 ποσό Ευρώ 158 χιλ.) που αφορά λοιπές λειτουργικές δαπάνες.

4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2020	31.12.2019
Μισθοί	4.663.491	4.562.144	3.634.731	3.467.115
Εργοδοτικές εισφορές	975.731	854.786	908.920	793.727
Λοιπές επιβαρύνσεις	267.521	303.033	208.881	242.592
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	25.173	-	25.173	-
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 24)	48.621	206.835	48.621	206.835
Σύνολο	5.980.537	5.926.798	4.826.326	4.710.269

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2020 ήταν στον Όμιλο 141 άτομα και στην Εταιρεία 107 άτομα. Στις 31.12.2019 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 135 άτομα και για την Εταιρεία 104 άτομα.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης στο προσωπικό και στα διοικητικά στελέχη, ανταμείβει τους εργαζομένους της για την απόδοση τους. Για την χρήση που έληξε, χορηγήθηκαν έκτακτες αμοιβές ποσού Ευρώ 58.327 σε επίπεδο Εταιρείας και ποσού Ευρώ 126.128 σε επίπεδο Ομίλου (δεν υπήρξε αντίστοιχο ποσό στην χρήση του 2019), οι οποίες περιλαμβάνονται στους Μισθούς. Αντίστοιχα στην χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, χορηγήθηκαν και Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών συνολικής αξίας Ευρώ 25.173 (για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με την χορήγηση του ποσού, μπορείτε να αναφερθείτε παρακάτω).

Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Bank της 31.7.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής, ήτοι 0,30€. Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε επίσης την ανάθεση στο Διοικητικό Συμβούλιο του καθορισμού των δικαιούχων, των όρων χορήγησης των δικαιωμάτων, καθώς και των λοιπών όρων και των προϋποθέσεων του Προγράμματος, σύμφωνα με το ισχύον ρυθμιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τις πολιτικές της Τράπεζας.



Εντός του πρώτου έτους από την ημερομηνία που αποδίδεται η αμοιβή, οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το 60% των συνολικών τους δικαιωμάτων ενώ για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τρία χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 13,3% αυτών. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία) παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών.

Κατόπιν της άσκησης των Δικαιωμάτων Προαίρεσης, οι Νέες Μετοχές υπόκεινται σε δωδεκάμηνη περίοδο υποχρεωτικής διακράτησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Bank κατά τη συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) προέβη στη χορήγηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019 σε συγκεκριμένα Μέλη του Προσωπικού της Τράπεζας και Συνδεδεμένων με αυτήν Εταιριών.

Την 31.12.2020 οι δικαιούχοι της Εταιρίας ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018 και 2019 καθώς και για τους όρους που τη διέπουν.

Στο πλαίσιο αυτό, για τις χρήσεις 2018 και 2019, ο συνολικός αριθμός των Δικαιωμάτων Προαίρεσης που διατέθηκαν στα στελέχη της Εταιρίας και μπορούν να ασκηθούν κατά την περίοδο 2021-2024 είναι 62.595 καθένα εκ των οποίων θα αντιστοιχεί σε μία Νέα Μετοχή, δηλαδή, σε περίπτωση που ασκηθούν όλα τα δικαιώματα, θα διατεθούν συνολικά έως 62.595 νεοεκδοθείσες κοινές, ονομαστικές, άυλες Μετοχές της Alpha Bank, ονομαστικής αξίας Ευρώ 0,30 εκάστη. Αντίστοιχα με βάση τις περιόδους αναβολής κάθε Προγράμματος, οι Περίοδοι Άσκησης ορίστηκαν ως εξής:

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν
Ιανουάριος 2021	38.728
Ιανουάριος 2022	8.346
Ιανουάριος 2023	8.347
Ιανουάριος 2024	7.174
Σύνολο	62.595

Για τα δικαιώματα που η περίοδος εξάσκησης είναι ο Ιανουάριος του 2021 δεν υπήρχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης κατά την ημερομηνία διάθεσης ενώ για τα υπόλοιπα υφίσταται ως προϋπόθεση η παραμονή στην υπηρεσία.

Την 31.12.2020, η Εταιρία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της χρήσεως 2020, με πίστωση του αποθεματικού στην καθαρή θέση, ποσό Ευρώ 25.173 εξόδου το οποίο προέκυψε από την αποτίμηση σε εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία διαθέσεως, των ανωτέρω δικαιωμάτων προαίρεσεως αγοράς μετοχών που κατά την 31.12.2020 δεν είχαν προϋποθέσεις κατοχύρωσης.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω δικαιωμάτων προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Alpha Bank την 31.12.2020, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης.

5. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Δικηγόροι	213.649	669.709	167.268	182.525
Μηχανικοί - εκτιμητές	1.902.676	1.675.254	1.477.757	1.263.144
Λοιποί	587.889	746.680	396.381	372.948
Σύνολο	2.704.214	3.091.643	2.041.406	1.818.617

Στις 31.12.2019, στην γραμμή “Λοιποί”, έχει ενσωματωθεί ποσό Ευρώ 53.962 σε επίπεδο Εταιρείας και ποσό Ευρώ 62.254 σε επίπεδο Ομίλου το οποίο αφορά Αμοιβές και Έξοδα Ελεγκτών. Κατά την προηγούμενη χρήση τα ποσά αυτά είχαν ενσωματωθεί στα Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα (αναφέρεται και στην σημείωση 36).

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Ασφάλιστρα	83.233	113.521	29.425	29.127
Επισκευές και συντηρήσεις	253.001	264.609	218.754	228.126
Λοιπές παροχές τρίτων	99.687	158.744	118.591	130.244
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	297.173	289.925	297.173	289.925
Χαρτόσημο μισθωμάτων	44.448	44.829	44.448	44.829
Λοιποί φόροι τέλη	36.140	8.637	34.697	6.604
Έξοδα μετακινήσεων	95.374	143.800	95.374	143.800
Γραφική ύλη	43.039	34.439	34.716	25.423
Έξοδα μετοχολογίου	7.389	8.217	7.389	8.217
Κοινόχρηστες δαπάνες	77.094	93.416	77.094	93.416
Συνδρομές	17.534	14.501	17.534	14.501
Λοιπά έξοδα	583.700	707.867	402.804	550.248
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	39.062	45.492	39.062	45.492
Σύνολο	1.676.874	1.927.997	1.417.061	1.609.952

Στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για το έτος 2020 στο ποσό των Ευρώ 32 χιλ. (2019: Ευρώ 228 χιλ.).

**7. Αποσβέσεις**

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & Λοιπός εξοπλισμός	14	108.585	96.327	79.538	67.508
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	14	130.141	130.660	100.924	103.264
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	15	449.658	449.658	440.809	440.808
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	16	12.813	12.421	10.369	9.923
Σύνολο		701.197	689.066	631.640	621.503

8. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	213.083	376.174	206.882	366.841
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	471	1.227	471	1.227
Σύνολο	213.554	377.401	207.353	368.068

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις και συγκεκριμένα από τοποθετήσεις σε προθεσμιακό τρίμηνο λογαριασμό.

9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρεία αναγνώρισε κατά την 31.12.2020 ζημία ύψους Ευρώ 201.254 (2019: ζημία Ευρώ 1.413.251) για την απομείωση της θυγατρικής Εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. στην ανακτήσιμη αξία της η οποία αποτιμήθηκε στο ποσό των Ευρώ 16.812.616 στις 31.12.2020 (2019: Ευρώ 17.013.870). Επειδή, η λογιστική καθαρή θέση της Εταιρείας αντιπροσωπεύει ουσιαδώς την εύλογη αξία της συμμετοχής στις θυγατρικές εταιρίες, για τον υπολογισμό της απομείωσης χρησιμοποιήθηκε η διαφορά της καθαρής θέσης της θυγατρικής Εταιρείας κατά την 31.12.2020 σε σύγκριση με την λογιστική αξία της συμμετοχής κατά την έναρξη της χρήσης.

Εταιρεία	Αξία Συμμετοχής 1.1.2020	Αξία Συμμετοχής 31.12.2020	Αξία Απομείωσης
Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D	76.695	76.695	-
Chardash Trading E.O.O.D.	17.013.870	16.812.616	201.254
Alpha Real Estate Services SRL	289.000	289.000	-
Alpha Real Estate Services LLC	11.000	11.000	-

**10. Λοιπές προβλέψεις**

Για τη χρήση 2019 οι λοιπές προβλέψεις ποσού Ευρώ 763 χιλ. αφορούν τα παρακάτω:

- (α) σχηματισθείσα πρόβλεψη δικαστικών εξόδων της θυγατρικής Εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. ποσού Ευρώ 782 χιλ. βάσει τελεσίδικης δικαστικής απόφαση του Βουλγαρικού Ακυρωτικού,
(β) μείωση πρόβλεψης που είχε διενεργηθεί από τη θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services SRL ποσού Ευρώ 19 χιλ.

11. Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αναστροφή/(ζημίες) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	98.937	(137.777)	98.788	(137.777)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	(18.378)	(7.649)	(18.378)	(7.649)
Σύνολο	80.559	(145.426)	80.410	(145.426)

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2020 προχώρησε σε αναστροφή της πρόβλεψης απομείωσης προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου από ενδοεταιρικούς πελάτες κατά ποσό Ευρώ 201.254 (απαιτήσεις της από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank) και είχαν σχηματιστεί τα προηγούμενα χρόνια, λόγω υψηλής φερεγγυότητας καθώς τόσο στα προηγούμενα 3 χρόνια που εξετάστηκαν δεν υπήρξε πιστωτικό γεγονός και οι προοπτικές του ομίλου έχουν αναβαθμιστεί από Διεθνείς Οίκους Αξιολόγησης (σχετική σημείωση 21). Ταυτόχρονα η Εταιρεία σχημάτισε για το 2020 σχετική πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων από τρίτους μη ενδοομιλικούς πελάτες ύψους Ευρώ 102.466. Βάσει των ανωτέρω αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας αναστροφή πρόβλεψης συνολικού ποσού Ευρώ 98.788.

12. Φόρος εισοδήματος

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

Βουλγαρία:	10,0%
Ρουμανία:	16,0%
Κύπρος:	12,5%



Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες στην Ελλάδα είναι 24%.

Με το άρθρο 20 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 :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Σημ.				
Τρέχων φόρος	1.123.442	1.350.586	1.117.117	1.321.176
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	25.191	2.912	25.191	2.912
Αναβαλλόμενος φόρος	(63.015)	(126.991)	(63.015)	(126.991)
Σύνολο φόρου	1.085.618	1.226.507	1.079.293	1.197.097

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αποζημίωση προσωπικού	11.669	40.522	11.669	40.522
Απομειώσεις παγίων	-	(19.174)	-	(19.174)
Λοιπές προσωρινές διαφορές απαιτήσεων	(19.298)	44.044	(19.298)	44.044
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	(1.383)	7.047	(1.383)	7.047
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	72.027	54.552	72.027	54.552
Σύνολο	63.015	126.991	63.015	126.991

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις την 31.12.2020 ποσού 244.747 Ευρώ (για την χρήση 31.12.2019: 224.622 Ευρώ)

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2019	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		4.438.901		4.207.400		3.924.875		3.590.462
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(21,36%)	948.295	(19,06%)	801.849	(24,00%)	941.970	(24,00%)	861.710
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	(2,33%)	103.549	(11,34%)	476.912	(2,64%)	103.549	(8,44%)	467.780
Έσοδα μη φορολογητέα	0,05%	(2.033)	0,26%	(11.141)	0,05%	(2.033)	0,00%	(153)
Χρησιμοποιημένες φορολογικές ζημίες 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)		-	1,19%	(42.788)
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,81%)	35.807	2,14%	(89.856)	(0,91%)	35.807	2,49%	(89.452)
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(24,46%)	1.085.618	(29,15%)	1.226.507	(27,50%)	1.079.293	(33,34%)	1.197.097



Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 21,36% για τη χρήση 2020 και 19,06% αντίστοιχα για τη χρήση 2019 και είναι ο μέσος σταθμικός 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 Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	-	295
Αποζημίωση προσωπικού	13.574	9.889
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	(300)
Σύνολο	13.574	9.884

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 Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2007.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services SRL δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 1999.

Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2006.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2011.

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 ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή: Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίστανται κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς αναιρούμενου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2020	31.12.2019
Καθαρά κέρδη αναλογούνται στους μετόχους της Μητρικής	3.353.283	2.980.893	2.845.582	2.393.365
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,24	0,21	0,20	0,17

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.

Δεν υπάρχει κάποια επίπτωση στα κέρδη ανά μετοχή από αλλαγή στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

14. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια
ΟΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης	Σύνολο
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 16 την 1.1.2019	-	-	895.915	895.915
1 Ιανουάριος 2019	2.618.432	874.647	895.915	4.388.994
Προσθήκες	-	45.523	18.498	64.021
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(4)	(886)	(890)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(31.009)	(32.473)	(63.482)
31 Δεκέμβριος 2019	2.618.432	889.157	881.054	4.388.643
1 Ιανουάριος 2020	2.618.432	889.157	881.054	4.388.643
Προσθήκες	-	88.833	143.457	232.290
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(273)	-	(273)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(10.094)	-	(10.094)
31 Δεκέμβριος 2020	2.618.432	967.623	1.024.511	4.610.566
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουάριος 2019	248.807	554.115	-	802.922
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	69.953	130.660	226.987
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(12.466)	(9.740)	(22.206)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(551)	(144)	(695)
31 Δεκέμβριος 2019	275.181	611.051	120.776	1.007.008
1 Ιανουάριος 2020	275.181	611.051	120.776	1.007.008
Αποσβέσεις περιόδου	26.373	82.212	130.141	238.726
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(10.094)	-	(10.094)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(474)	(506)	(980)
31 Δεκέμβριος 2020	301.554	682.695	250.411	1.234.660
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκέμβριος 2020	2.316.878	284.928	774.100	3.375.906
31 Δεκέμβριος 2019	2.343.251	278.106	760.278	3.381.635



	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης	Σύνολο
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 16 την 1.1.2019	-	-	780.327	780.327
1 Ιανουάριος 2019	2.618.432	565.327	780.327	3.964.086
Προσθήκες	-	21.023	18.498	39.521
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(12.467)	(32.473)	(44.940)
31 Δεκέμβριος 2019	2.618.432	573.883	766.352	3.958.667
1 Ιανουάριος 2020	2.618.432	573.883	766.352	3.958.667
Προσθήκες	-	71.332	105.389	176.721
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(10.094)	-	(10.094)
31 Δεκέμβριος 2020	2.618.432	635.121	871.741	4.125.294
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουάριος 2019	248.807	377.984	-	626.791
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	41.134	103.264	170.772
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(12.466)	(9.740)	(22.206)
31 Δεκέμβριος 2019	275.181	406.652	93.524	775.357
1 Ιανουάριος 2020	275.181	406.652	93.524	775.357
Αποσβέσεις περιόδου	26.373	53.165	100.924	180.462
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(10.094)	-	(10.094)
31 Δεκέμβριος 2020	301.554	449.723	194.448	945.725
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκέμβριος 2020	2.316.878	185.398	677.293	3.179.569
31 Δεκέμβριος 2019	2.343.251	167.231	672.828	3.183.310

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων εκτός από τα ιδιόκτητα οικόπεδα και κτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τις λειτουργικές τους ανάγκες, συμπεριλαμβάνονται επιπλέον κτίρια και επιβατικά εταιρικά αυτοκίνητα, τα οποία μισθώνει η Εταιρεία και ο Όμιλος για σκοπούς της λειτουργίας τους, και τα οποία παρουσιάζονται ανωτέρω ως στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης. Κατά την διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης που να διαφοροποιούν ουσιαστικά την ανακτήσιμη αξία και ως εκ τούτου η λογιστική τους αξία αντιπροσωπεύει την ανακτήσιμη αξία.

15. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Οικόπεδα και Κτήρια	Οικόπεδα και Κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουάριος 2019	42.027.544	41.806.331
31 Δεκέμβριος 2019	42.027.544	41.806.331
1 Ιανουάριος 2020	42.027.544	41.806.331
31 Δεκέμβριος 2020	42.027.544	41.806.331
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουάριος 2019	6.708.407	6.616.972
Αποσβέσεις περιόδου	449.658	440.808
31 Δεκέμβριος 2019	7.158.065	7.057.780
1 Ιανουάριος 2020	7.158.065	7.057.780
Αποσβέσεις περιόδου	449.658	440.809
31 Δεκέμβριος 2020	7.607.723	7.498.589
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκέμβριος 2020	34.419.821	34.307.742
31 Δεκέμβριος 2019	34.869.479	34.748.551

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 2.662.924 (2019: Ευρώ 2.690.377) για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 2.663.846 (2019: Ευρώ 2.691.297) για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως εμισθωτής δεν έχει ουσιώδη επίπτωση από την εφαρμογή των μέτρων παραχώρησης μισθωμάτων στα πλαίσια της αντιμετώπισης της πανδημίας Covid19, η οποία ανήλθε σε ποσό Ευρώ 41 χιλ. σε επίπεδο Εταιρείας. Δεν υπήρχε κάποια επίπτωση στις Εταιρείες του Ομίλου.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2020 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 43,3 εκατ. (2019: Ευρώ 42,78 εκατ.) για την Εταιρεία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 43,4 εκατ. (2019: Ευρώ 42,94 εκατ.). Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους και με σχετική εμπειρία πιστοποιημένους εκτιμητές. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:



- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων βασικών 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 κατωτέρω) 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.

Δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

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.

Τα δεδομένα 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.

Συντελεστής Προεξόφλησης

Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο: $Ke = rf + (rm - rf) * b + sf$

rf: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακινήτων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακινήτων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης

Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) υπολογίζεται με Gordon Growth Model (GGM) $D/(ke-g)$, όπου g το growth 1% και Ke ο συντελεστής προεξόφλησης.

Διάρκεια Χρηματοροών DFC

Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Έσοδα από Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το δε σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Για το επόμενο έτος	2.702.824	2.701.921
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	3.563.642	3.563.642
Πέρα των 5 ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	227.806	227.806
Σύνολο	6.494.272	6.493.369

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

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2020 παρουσιάζονται στην σημείωση 3.

16. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό ανάπτυξη	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό ανάπτυξη	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουάριος 2019	923.699	-	923.699	912.074	-	912.074
Συναλλαγματικές διαφορές	(61)	-	(61)	-	-	-
31 Δεκέμβριος 2019	923.638	-	923.638	912.074	-	912.074
1 Ιανουάριος 2020	923.638	-	923.638	912.074	-	912.074
Προσθήκες	36.251	8.460	44.711	36.251	8.460	44.711
Συναλλαγματικές διαφορές	(42)	-	(42)	-	-	-
31 Δεκέμβριος 2020	959.847	8.460	968.307	948.325	8.460	956.785
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουάριος 2019	894.000	-	894.000	892.400	-	892.400
Αποσβέσεις περιόδου	12.421	-	12.421	9.923	-	9.923
Συναλλαγματικές διαφορές	(23)	-	(23)	-	-	-
31 Δεκέμβριος 2019	906.398	-	906.398	902.323	-	902.323
1 Ιανουάριος 2020	906.398	-	906.398	902.323	-	902.323
Αποσβέσεις περιόδου	12.813	-	12.813	10.369	-	10.369
Συναλλαγματικές διαφορές	(12)	-	(12)	-	-	-
31 Δεκέμβριος 2020	919.199	-	919.199	912.692	-	912.692
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκέμβριος 2020	40.648	8.460	49.108	35.633	8.460	44.093
31 Δεκέμβριος 2019	17.240	-	17.240	9.751	-	9.751

**17. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες**

Την 31^η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (2019: Ευρώ 76.695).

β) Στην Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας. Η αξία συμμετοχής μετά από απομείωσή της λόγω ζημιών περιόδου ποσού Ευρώ 201.254 (2019: Ευρώ 1.413.251) ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 16.812.616 (2019: Ευρώ 17.013.870).

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2019: Ευρώ 289.000).

δ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 (2019: Ευρώ 11.000).

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

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 Εταιρεία.

31.12.2020

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	47.050	29.550

31.12.2019

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	47.050	29.550

Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 18,42% στο μετοχικό κεφάλαιο της Propindex Ανώνυμη Εταιρεία 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 Εταιρείας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Η Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις από πελάτες	7.233.148	5.225.802	6.699.178	4.522.327
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(302.353)	(401.297)	(302.353)	(401.141)
Σύνολο	6.930.795	4.824.505	6.396.825	4.121.186

Η Εταιρεία ομαδοποιεί απεικονιστικά τις απαιτήσεις της σε δυο κατηγορίες: Αυτές που προέρχονται από εμπορικές συναλλαγές (παροχή υπηρεσιών) με την μητρική εταιρεία τις λοιπές εταιρείες του ομίλου και αυτές που προέρχονται από συναλλαγές με τρίτους πελάτες.

Η δε ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2020 και αντίστοιχα 2019 είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2020	εντός 30 ημερών	μεταξύ 30 και 90 ημερών	μεταξύ 90 και 180 ημερών	μεταξύ 180 και 360 ημερών	περισσότερο από 360 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	6.292.061	4.557.237	635.664	751.573	341.125	6.462
Λοιποί Πελάτες	407.117	72.307	4.506	6.387	28.460	295.457
	6.699.178	4.629.544	640.170	757.960	369.586	301.919

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2019	εντός 30 ημερών	μεταξύ 30 και 90 ημερών	μεταξύ 90 και 180 ημερών	μεταξύ 180 και 360 ημερών	περισσότερο από 360 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	4.144.659	2.848.054	909.781	292.543	92.273	2.009
Λοιποί Πελάτες	377.668	63.199	22.610	6.573	13.766	271.519
	4.522.327	2.911.253	932.391	299.116	106.039	273.528

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2019 – 31.12.2019 και αντίστοιχα 01.01.2020-31.12.2020 έχει ως εξής:

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2019		(263.520)	(263.364)
Απομείωση χρήσεως 2019	11	(137.777)	(137.777)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2019		(401.297)	(401.141)



	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2020		(401.297)	(401.141)
Αναστροφή απομείωσης	11	98.937	98.788
Συναλλαγματικές διαφορές		7	-
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020		(302.353)	(302.353)

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 6.292.061 ενώ οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 407.117. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 4.144.659 και για τρίτους πελάτες στο ποσό των Ευρώ 377.668.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου από εταιρείες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 6.750.383 ενώ οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 482.765. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα αντίστοιχα ποσά για τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 4.752.203 και για τρίτους πελάτες στο ποσό των Ευρώ 473.599.

Η Εταιρεία εφαρμόζει, την απλοποιημένη προσέγγιση Δ.Π.Χ.Π. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια).

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις η Εταιρεία ομαδοποιεί τις απαιτήσεις της ανάλογα με το εάν προέρχονται από ενδοομιλικό ή μη πελάτη και χρησιμοποιεί πίνακα πιθανοτήτων επέλευσης πιστωτικού κινδύνου επι των ανοικτών υπολοίπων ανά πελάτη και ανά κατηγορία. Ο πίνακας προκύπτει από ιστορικές παρατηρήσεις επι της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων της σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές προοπτικές του κάθε πελάτη.

Από την εφαρμογή της παραπάνω πολιτικής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank, καθόσον από εξέταση που έγινε τα τελευταία 3 χρόνια, αφενός δεν υπήρξαν πιστωτικά γεγονότα αφετέρου οι προοπτικές των αντισυμβαλλόμενων ενδοεταιρικών Εταιρειών είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές (ALPHA BANK AE_ CCC+ Fitch Rating), ως εκούτου λόγω ότι η Εταιρεία ακολουθεί την απλοποιημένη προσέγγιση υπολογισμού απομείωσης, δεν έχει χρησιμοποιηθεί σχετικός συντελεστής. Επομένως, η Εταιρεία μείωσε την σχετική πρόβλεψη κατά 201.254 ευρώ προεχόμενες από απαιτήσεις που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank και είχαν σχηματιστεί τα προηγούμενα χρόνια, ενώ αύξησε την σχετική πρόβλεψη κατά 102.466 για λοιπές περιπτώσεις. Βάσει των ανωτέρω αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας αναστροφή πρόβλεψης συνολικού ποσού 98.788 ευρώ στην γραμμή «Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

**20. Λοιπές απαιτήσεις**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	76.192	187.694	41.097	65.542
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λοιπές απαιτήσεις	2.680.203	2.494.285	2.036.449	1.100.807
Απαίτηση από Ακαδημία Επιστημών Σόφιας	19.260.827	19.308.014	-	-
Σύνολο	22.131.659	22.104.430	2.191.983	1.280.786

Το ποσό Ευρώ 19.260.827 αφορά την απαίτηση από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS», ύστερα από την επίδραση της προεξόφλησης πάνω στην ονομαστική αξία της απαίτησης ύψους Ευρώ 19.551.187.

Ειδικότερα η απαίτηση προέκυψε κατόπιν θετικής έκβασης νομικής υπόθεσης, βάσει της οποίας η Chardash αιτήθηκε να αποζημιωθεί για τις διενεργηθείσες δαπάνες της επί ακινήτου, ως προϋπόθεση για την απόδοση του ακινήτου αυτού στη Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών, η οποία είχε διεκδικήσει επιτυχώς νομικά την κυριότητά του.

Στις 09.10.2019 η Chardash πέτυχε την έκδοση από το Πρωτοδικείο Σόφιας διαταγής εκτελέσεως κατά της BAS για την είσπραξη του προαναφερθέντος ποσού των δαπανών ύψους BNG 38.238.211 ή Ευρώ 19.551.187.

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.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψιν την εν γένει χρηματοοικονομική θέση της BAS καθώς και την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου της, πλέον των λοιπών περιουσιακών στοιχείων που αυτή διαθέτει και τα οποία είναι δεκτικά κατάσχεσης, υπερκαλύπτουν την αξίωση της Εταιρείας. Ως εκ τούτου ο Όμιλος εκτιμά ότι θα ικανοποιηθεί η ως άνω απαίτηση ποσού Ευρώ 19.551.187. Από την απαίτηση αυτή η Εταιρεία, έχει αναγνωρίσει στις «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσό ύψους Ευρώ 1.195.039 που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ της απαίτησης αυτής και της αναπόσβεστης αξίας με την οποία αποχαρακτηρίστηκε το εν λόγω ακίνητο σύμφωνα με την αμετάκλητη απόφαση του Εφετείου Σόφιας.

Στις Λοιπές Απαιτήσεις ποσό εκ Ευρώ 625.489 αφορά απαίτηση της θυγατρικής εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. κατά της BAS για φόρους και τέλη που έχει καταβάλει για εισόδημα από χρήση και κατοχή ακινήτου το οποίο δεν ήταν ούτε στη κατοχή ούτε στη κυριότητά της.

Ποσό Ευρώ 1.029.551 αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη μητρική εταιρεία από εισπράξεις ενοικίων και λοιπές καταβολές για λογαριασμό της στα πλαίσια σύμβασης για τις οποίες έχει σχηματιστεί και ισόποση υποχρέωση για τις εισπράξεις ενοικίων.

Επίσης, περιέχεται και ποσό Ευρώ 638.988 το οποίο αφορά ταμειακές διευκολύνσεις που γίνονται προς την υπο εκκαθάριση εταιρεία στην οποία η Εταιρεία είναι Ειδική Εκκαθαρίστρια δυνάμει δικαστικής απόφασης και θα πληρωθούν από το ποσό της ρευστοποίησης του περιουσιακού στοιχείου της υπο εκκαθάριση εταιρείας. Για την ως άνω αναφερόμενη απαίτηση της εταιρείας έγινε έλεγχος στη λήξη της περιόδου αναφοράς για το αν υπάρχουν ενδείξεις μείωσης της, και δεν πρόκυψε τέτοια καθώς η εταιρεία αναμένει



εντός το επομένου χρονικού διαστήματος την εξόφληση της από το προϊόν της πώλησης περιουσιακού στοιχείου που έχει συνομολογηθεί μεταξύ της υπό εκκαθάριση εταιρείας και τρίτου.

21. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στο ενεργητικό αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	1.590	1.240	1.515	1.157
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	79.938.495	78.361.355	77.226.569	75.572.233
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(48.369)	(29.992)	(48.369)	(29.992)
Σύνολο	79.891.716	78.332.603	77.179.715	75.543.398

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2020- 31.12.2020 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2020	(29.992)	(29.992)
Απομείωση χρήσης 2020 (Σημ. 11)	(18.377)	(18.377)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020	(48.369)	(48.369)

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2019- 31.12.2019 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2019	(22.343)	(22.343)
Απομείωση χρήσης 2019 (Σημ. 11)	(7.649)	(7.649)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2019	(29.992)	(29.992)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	1.590	1.240	1.515	1.157
Καταθέσεις όψεως	3.977.605	2.316.459	2.226.152	505.189
Προθεσμιακές καταθέσεις	75.960.294	75.977.420	75.000.000	75.000.000
Σύνολο	79.939.489	78.295.119	77.227.667	75.506.346



Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται για την Εταιρεία 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). Οι καταθέσεις όψεως ήταν αυξημένες κατά την 31/12/2020 σε σχέση με αυτές της 31/12/2019, καθώς η εταιρεία εισέπραξε απαιτήσεις στο τέλος του έτους.

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 :

	Ποσό	Λήξη
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	75.000.000	1/3/2021
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	241.357	27/3/2021
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	718.937	11/3/2021
	75.960.294	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ Στάδιο 1	ΕΤΑΙΡΕΙΑ Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2020	75.960.294	75.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2020	(48.369)	(48.369)
Σύνολο	75.911.925	74.951.631

	ΟΜΙΛΟΣ Στάδιο 1	ΕΤΑΙΡΕΙΑ Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2019	75.977.420	75.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2019	(29.992)	(29.992)
Σύνολο	75.947.428	74.970.008

22. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει Μετοχές υπέρ το άρτιο όπως εμφανίζεται παρακάτω:



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Σύνολο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886

Δεν υπάρχει μεταβολή μέσα στην χρήση του 2020.

23. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά για την Εταιρεία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικό αποθεματικό	5.346.881	5.209.730	5.346.881	5.209.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(67.885)	(32.560)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	25.173	-	25.173	-
Σύνολο	5.304.169	5.177.170	5.372.054	5.209.881

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 μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 137 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2020. Επίσης αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών κατά ποσό Ευρώ 25.173, μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 4.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2020.

24. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρεία κατέβαλε εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) ποσού Ευρώ 878.579 για το έτος 2020 (2019: Ευρώ 780.907) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 228.347 για το έτος 2020 (2019: Ευρώ 244.082), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 66.811 για το έτος 2020 (2019: Ευρώ 64.947). 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 Εταιρεία 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^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 και 2019 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και της περιόδου που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για την Εταιρεία. Οι θυγατρικές Εταιρείες δεν έχουν ουσιώδη υπόλοιπα στις υποχρεώσεις από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

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

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	42.432	28.249
Επιτοκιακό κόστος	6.189	8.277
Κόστος προϋπηρεσίας	-	153.820
Κόστος Διακανονισμών	-	16.489
Συνολικό έξοδο χρήσεως	48.621	206.835
Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(163.839)	(117.727)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	(56.561)	(46.112)
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	(220.400)	163.839



Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	711.287	481.240
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	42.432	28.249
Επιτοκιακό κόστος	6.189	8.277
Καταβληθείσες παροχές	-	(22.900)
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	-	153.820
Κόστος Διακανονισμών	-	16.489
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών προσαρμογών	56.561	46.112
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	816.469	711.287
Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	0,87%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1,70%	1,80%
Πληθωρισμός	1,35%	1,35%

Ανάλυση ευαισθησίας**Ως προς την Υποχρέωση**

	2020		2019	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	763.701	-6%	665.263	-6%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	874.983	7%	762.210	7%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	872.317	7%	759.656	7%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	765.641	-6%	667.194	-6%

Ως προς το Έξοδο Χρήσης

	2020		2019	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	46.330	-12%	37.352	-12%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	59.463	13%	48.318	14%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	58.947	12%	48.230	14%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	46.722	-11%	37.372	-12%



Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής

	2020	2019
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	53.569	47.981
Από 1-5 έτη	140.139	137.746
Από 5-10 έτη	138.110	138.857
Από 10 έτη και άνω	1.211.764	1.102.377

25. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνώρισαν την 01.01.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού Ευρώ 780.327 και Ευρώ 895.915 αντίστοιχα.

Ειδικότερα αναγνωρίστηκαν τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η Εταιρεία καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την έναρξη της μίσθωσης. Για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,55% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,82%. Αντίστοιχα στην Εταιρεία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,84% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,82%.

Οι μισθώσεις ακινήτων και οχημάτων περιλαμβάνουν δικαιώματα επέκτασης και τερματισμού. Αυτά χρησιμοποιούνται για τη μεγιστοποίηση της επιχειρησιακής ευελιξίας όσον αφορά τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται στις εργασίες της Εταιρείας. Η πλειοψηφία των δικαιωμάτων επέκτασης και τερματισμού που εξασκούνται μπορούν να εξασκηθούν μόνο από την Εταιρεία και όχι από τον εκάστοτε εκμισθωτή.

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 2020 για την Εταιρεία ανήλθε σε ποσό Ευρώ 105.022 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 87.431 και τόκων ποσού Ευρώ 17.591.

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2020 για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 135.158 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 114.544 και τόκων ποσού Ευρώ 20.614. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 17.591 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 20.614 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».



	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2019	816.331	78.697	895.028	701.630	78.697	780.327
Χρεωστικοί τόκοι	21.171	736	21.907	18.988	736	19.724
Πληρωμές μισθωμάτων	(110.509)	(31.825)	(142.334)	(81.974)	(31.825)	(113.799)
Αύξηση υποχρέωσης από αναπροσαρμογές	-	(3.314)	(3.314)	-	(3.314)	(3.314)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2019	726.993	44.294	771.287	638.644	44.294	682.938

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2020	726.993	44.294	771.287	638.644	44.294	682.938
Χρεωστικοί τόκοι	19.949	665	20.614	16.926	665	17.591
Πληρωμές μισθωμάτων	(106.488)	(28.670)	(135.158)	(76.352)	(28.670)	(105.022)
Αύξηση υποχρέωσης από αναπροσαρμογές	42.897	100.560	143.457	4.829	100.560	105.389
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2020	683.351	116.849	800.200	584.047	116.849	700.896

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Υπόλοιπο 01.01.2019	895.028	780.327
Πληρωμές (Ταμειακές Ροές)	-142.334	-113.799
Λοιπά (Μη Ταμειακές Ροές)	-3.314	-3.314
Χρεωστικοί Τόκοι (Μη Ταμειακές Ροές)	21.907	19.724
Υπόλοιπο 31.12.2019	771.287	682.938
Υπόλοιπο 01.01.2020	771.287	682.938
Πληρωμές (Ταμειακές Ροές)	(135.158)	(105.022)
Λοιπά (Μη Ταμειακές Ροές)	143.457	105.389
Χρεωστικοί Τόκοι (Μη Ταμειακές Ροές)	20.614	17.591
Υπόλοιπο 31.12.2020	800.200	700.896

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.905	84.746
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	650.382	598.192
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	771.287	682.938



	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	119.947	108.378
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	680.253	592.518
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	800.200	700.896

Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις είναι μισθώσεις με μίσθωση δώδεκα μηνών ή λιγότερο. Τα στοιχεία ενεργητικού χαμηλής αξίας περιλαμβάνουν ενοικίαση εξοπλισμού πληροφορικής και τεχνικού εξοπλισμού πληροφορικής.

Η Εταιρεία έκανε χρήση της τροποποίησης του ΔΠΧΠ 16 σε συμβάσεις μισθωμάτων με παραχωρήσεις ενοικίων λόγω πανδημίας με χρονικό ορίζοντα πληρωμών εντός των οριζόμενων πλαισίων της τροποποίησης, ήτοι μέχρι την 30 Ιουνίου 2021. Βάσει της πρακτικής διευκόλυνσης που ορίζεται από την τροποποίηση, οι εν λόγω παραχωρήσεις λογιστικοποιήθηκαν ως αρνητικά μεταβλητά μισθώματα, ενώ η ωφέλεια που προέκυψε στα αποτελέσματα χρήσης ήταν μη σημαντική (€ 6.169).

Σημειώνεται ότι έχουν επιβαρυνθεί τα “Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα” της Εταιρίας κατά ποσό Ευρώ 6.451 που αφορά έξοδα βραχυπρόθεσμων μισθώσεων κάνοντας χρήση της εξαίρεσης του Δ.Π.Χ.Π. 16.

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.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4646/2019. Σύμφωνα με τον νόμο 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τη χρήση 2020 είναι 24% .

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

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2020	31.12.2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	865.709	857.739
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.692.602)	(1.761.222)
	(826.893)	(903.483)



Η κίνηση αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας:

	2020	2019
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο του αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	(1.178)
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	13.574	11.067
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμεμων στην εύλογη αξία	-	295
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο πιστωτικού κινδύνου (από την πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 9)	-	(300)
Σύνολο	13.574	9.884

	2019			2020			
	Υπόλοιπο 01.01.2019	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2019	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2020
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(7.065)	-	295	(6.770)	-	-	(6.770)
Αποζημίωση προσωπικού	153.078	40.522	9.889	203.489	11.669	13.574	228.732
Απομειώσεις παγίων	446.264	(19.174)	-	427.090	-	-	427.090
Λοιπές προσωρινές διαφορές απαιτήσεων	17.227	44.044	(300)	60.971	(19.298)	-	41.673
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	7.047	-	7.047	(1.383)	-	5.664
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.649.862)	54.552	-	(1.595.310)	72.028	-	(1.523.282)
Σύνολο	(1.040.358)	126.991	9.884	(903.483)	63.015	13.574	(826.893)

27. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Εμπορικές υποχρεώσεις	785.566	367.493	634.690	227.882
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	522.668	399.075	212.224	180.405
Φ.Π.Α.	775.516	1.050.825	748.198	859.622
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	223.486	243.933	201.555	205.943
Εγγυήσεις ενοικιαστών	62.177	61.537	62.176	61.537
Πρόγραμμα επίτευξης στόχων (Bonus)	66.976	50.136	9.000	-
Λοιπές υποχρεώσεις	3.714.611	3.753.038	787.956	247.198
Σύνολο	6.151.000	5.926.037	2.655.799	1.782.587

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 για την Εταιρεία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 634.690 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 785.566.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρεία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 227.882 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 367.493.

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

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 61.236 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 90.780. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 109.806 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 109.806.

Για το έτος 2020 στις «Λοιπές υποχρεώσεις» του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.195.039 ως αναβαλλόμενο έσοδο που αφορά την απαίτηση της θυγατρικής Εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας. Επίσης περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.561.778 το οποίο αφορά οφειλόμενα μισθώματα της εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. προς την BAS.

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. Το εναπομείναν ποσό εκ Ευρώ 57.976, αφορά πρόβλεψη bonus και αφορά την εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L.

28. Προβλέψεις

Προβλέψεις για επίδικες διαφορές Chardash Trading E.O.O.D.

Σύνολο

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2020	31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
-	782.047	-	-
-	782.047	-	-

Η κίνηση των προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019*	2020	2019*
Προβλέψεις κατά την 1η Ιανουαρίου				
Δικαστικές δαπάνες (Chardash Trading E.O.O.D.)	782.047	-	-	-
Σχηματισθείσες προβλέψεις				
Δικαστικές δαπάνες (Chardash Trading E.O.O.D.)	-	782.047	-	-
Μείωση προβλέψεων				
Δικαστικές δαπάνες (Chardash Trading E.O.O.D.)	(782.047)	-	-	-
Προβλέψεις κατά την 31η Δεκεμβρίου	-	782.047	-	-

Η πρόβλεψη για τη θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD ποσού Ευρώ 782.047 δημιουργήθηκε εντός της χρήσεως 2019 και αφορά δικαστικές δαπάνες που καταλογίστηκαν στην εταιρεία με απόφαση του δικαστηρίου και για την οποία έγινε η καταβολή μέσα στην χρήση του 2020.

29. Συμβατικές υποχρεώσεις

Στις συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται υποχρεώσεις που απορρέουν με συμβάσεις με μηχανικούς, συνολικής αξίας Ευρώ 91.874, για την χρήση του 2020, ενώ για την χρήση του 2019, δεν υπήρχε κάποιο αντίστοιχο ποσό.

30. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία 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.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2020 και 31.12.2019 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Ενεργητικό</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	6.750.383	4.752.203	6.292.061	4.166.234
Λοιπές απαιτήσεις	1.034.383	379.854	1.030.709	363.260
Δικαιώματα χρήσης	150.878	153.998	54.071	66.548
Ταμείο και διαθέσιμα	79.489.280	77.677.783	77.178.095	75.542.215
	87.424.924	82.963.838	84.554.937	80.138.257

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Παθητικό</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	90.780	109.806	61.236	109.806
Λοιπές υποχρεώσεις	862.525	310.917	774.222	240.126
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	153.202	155.583	53.898	67.233
	1.106.507	576.306	889.356	417.165

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Έσοδα</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.903.277	13.086.035	9.681.295	10.513.665
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.495.468	2.499.921	2.495.468	2.499.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	214.938	377.326	207.353	368.068
	14.613.683	15.963.282	12.384.116	13.381.654

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Έξοδα</u>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	209.008	621.551	27.540	446.408
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	155.588	160.631	111.052	133.585
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	43.125	41.177	14.036	13.925
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.246	7.080	1.297	2.094
	415.967	830.439	153.925	596.012

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	181.078	375.997	181.078	375.997

Σχεδόν το σύνολο των ενδοομικών συναλλαγών, αφορούν συναλλαγές με την Alpha Bank, ενώ το υπόλοιπο των συναλλαγών προς συνδεδεμένα μέρη δεν είναι σημαντικό.



31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικό ποσό αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

1.α 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 Εταιρεία άσκησε τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων τα οποία όμως απορρίφθηκαν. Για περισσότερες λεπτομέρειες μπορείτε να αναφερθείτε στην Σημείωση 20.

2.α Με αγωγή του κατά της Εταιρίας, πρώην εργαζόμενος αξιώνει μεταξύ άλλων να του καταβληθούν αποδοχές υπερημερίας ποσού 106.480,62 Ευρώ νομιμοτόκως. Η ευδοκίμηση ή μη της αγωγής σχετίζεται άρρηκτα με την απόδειξη συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών. Κατά τη γνώμη του εξωτερικού νομικού συμβούλου που χειρίζεται την υπόθεση οι πιθανότητες τείνουν προς την απόρριψή της.”

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2014 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^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2015 έως και 2019 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65^Α 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 Εταιρεία μέχρι τη δέκατη (10^η) ημέρα του δέκατου (10^{ου}) 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^{ου}) 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 2020 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2020. 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.

**32. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς**

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, 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 2020 στο 16,14% .

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

ΟΜΙΛΟΣ31.12.2020

	Παροχή υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη Κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	12.574.321	2.663.846		15.238.167
Αποτελέσματα τομέα	2.573.079	1.602.266		4.175.345
Χρηματοοικονομικά έσοδα			213.554	213.554
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(30.557)	(30.557)
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	98.937		(18.378)	80.559
Φόρος εισοδήματος				(1.085.618)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				3.353.283
Ενεργητικό (31.12.20)	10.287.308	36.537.869	100.020.878	146.846.055
Παθητικό (31.12.20)	3.981.262	151.952	5.081.704	9.214.918
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.20)	133.544			133.544

ΟΜΙΛΟΣ31.12.2019

	Παροχή υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη Κατανεμημένα	Σύνολο
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	(137.777)		(7.649)	(145.426)
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	6.279.114	9.246.100
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.19)	45.523			45.523

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

31.12.2020

	Παροχή υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη Κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	10.114.461	2.662.924		12.777.385
Αποτελέσματα τομέα	2.146.344	1.699.773	14.835	3.860.952
Χρηματοοικονομικά έσοδα			207.353	207.353
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(22.586)	(22.586)
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	98.788		(18.378)	80.410
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρική Εταιρεία (*)			(201.254)	(201.254)
Φόρος εισοδήματος				(1.079.293)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				2.845.582
Ενεργητικό (31.12.20)	9.725.298	34.385.622	96.425.368	140.536.288
Παθητικό (31.12.20)	3.353.371	149.735	2.100.315	5.603.421
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.20)	107.582			107.582

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31.12.2019

	Παροχή υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη Κατανεμημένα	Σύνολο
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 Εταιρεία (*)			(1.413.251)	(1.413.251)
Φόρος εισοδήματος				(1.197.097)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				2.393.365
Ενεργητικό (31.12.19)	8.513.284	34.830.300	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

Στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και επιπλέον στα αντίστοιχα στοιχεία της Εταιρείας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες. Επίσης, στα στοιχεία του Ομίλου, συμπεριλαμβάνεται και απαίτηση ποσού Ευρώ 19.260.827 προς την ΒΑΣ.

(*) Η απομείωση της συμμετοχής της Εταιρείας στη θυγατρική Chardash Trading E.O.O.D. η οποία δραστηριοποιείτο στον τομέα των της εκμετάλλευσης ακινήτων

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



Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή

Η θυγατρική Εταιρεία 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.

Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)

31.12.2020						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.662.924	-	922	-	-	2.663.846
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10.114.461	1.581.612	300.587	682.663	(105.002)	12.574.321
Συνολο εσόδων	12.777.385	1.581.612	301.509	682.663	(105.002)	15.238.167
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(4.826.326)	(634.639)	(119.013)	(400.559)	-	(5.980.537)
Αμοιβές τρίτων	(2.041.406)	(518.260)	(226.360)	(23.189)	105.001	(2.704.214)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.417.061)	(58.879)	(132.812)	(68.122)	-	(1.676.874)
Αποσβέσεις	(631.640)	(8.801)	(34.358)	(26.398)	-	(701.197)
Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	80.410	-	-	149	-	80.559
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	(201.254)	-	-	-	201.254	-
Σύνολο δαπανών	(9.037.277)	(1.220.579)	(512.543)	(518.119)	306.255	(10.982.263)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	207.353	-	(1.764)	8.305	(340)	213.554
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(22.586)	(4.437)	(1.014)	(2.520)	-	(30.557)
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	3.924.875	356.596	(213.812)	170.330	200.913	4.438.901
Φόρος εισοδήματος	(1.079.293)	-	-	(6.325)	-	(1.085.618)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	2.845.582	356.596	(213.812)	164.006	200.913	3.353.283
Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2020	140.536.288	1.265.895	20.718.431	1.674.154	(17.348.713)	146.846.055
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2020	5.603.421	279.683	3.221.783	269.433	(159.402)	9.214.918



31.12.2019						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.690.377	-	920	-	-	2.691.297
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10.870.759	1.524.491	609.930	768.337	(63.001)	13.710.516
Συνολο εσόδων	13.561.136	1.524.491	610.850	768.337	(63.001)	16.401.813
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(4.710.269)	(566.737)	(153.742)	(496.050)	-	(5.926.798)
Αμοιβές τρίτων	(1.818.617)	(540.517)	(763.701)	(31.809)	63.001	(3.091.643)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.609.950)	(89.848)	(185.149)	(43.050)	-	(1.927.997)
Αποσβέσεις	(621.505)	(8.352)	(33.865)	(25.344)	-	(689.066)
Λοιπές προβλέψεις	-	-	(782.047)	18.313	-	(763.734)
Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	(145.426)	-	-	-	-	(145.426)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρική Εταιρεία	(1.413.251)	-	-	-	1.413.251	-
Συνολο Δαπανών	(10.319.018)	(1.205.454)	(1.918.504)	(577.940)	1.476.252	(12.544.664)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	368.068	23	-	9.310	-	377.401
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(19.724)	(3.307)	(2.341)	(1.778)	-	(27.150)
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	3.590.462	315.753	(1.309.995)	197.929	1.413.251	4.207.400
Φόρος εισοδήματος	(1.197.097)	-	-	(29.410)	-	(1.226.507)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	2.393.365	315.753	(1.309.996)	168.519	1.413.251	2.980.893
Ενεργητικό ανα Χώρα την 31/12/2019	136.324.597	950.791	22.215.662	1.476.457	(17.390.565)	143.576.942
Υποχρεώσεις ανα Χώρα την 31/12/2019	4.219.498	309.936	4.504.652	212.014	-	9.246.100



33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Γενικά

Η Εταιρία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως είναι ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης του κινδύνου της Εταιρίας έχει στόχο να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική της απόδοση. Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία. Αυτό περιλαμβάνει την αναγνώριση, αποτίμηση και αν χρειαστεί, την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Η Οικονομική Διεύθυνση δεν εκτελεί συναλλαγές κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή συναλλαγές που δε σχετίζονται με τις εμπορικές, επενδυτικές ή δανειοληπτικές δραστηριότητες της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί η Εταιρία αποτελούνται από «Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» και «Συμβατικές Υποχρεώσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα. Κατά την 31.12.2020, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημέρα σύνταξης του ισολογισμού είναι η αξία του κάθε χρηματοοικονομικού στοιχείου.

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 οι οποίες κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τις απαιτήσεις από μισθώσεις ακίνητων με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης καθώς και από παροχή υπηρεσιών (εκτίμησης και διαχείρισης ακίνητων).

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης που προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (αυτής των ακινήτων) και συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης συνομολογημένων παροχών και αντιπαροχών εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό.

Για την Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης καθώς αυτή συναλλάσσεται κατά 95,5% με την μητρική της εταιρεία αλλά και με άλλα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank, περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου Alpha Bank (ALPHA BANK AE_ CCC+ Fitch Rating).

Για τη σχετική απεικόνιση και μεθοδολογία αναφερθείτε στην σημείωση 19

**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου με μη ενδοομιλικούς πελάτες για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκτίμησης ακινήτων καθώς και για μισθώσεις ακινήτων αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν το 4,5% του συνολικού εσόδου και εκτιμάται ότι πιστωτικός κίνδυνος των απαιτήσεων αυτών λόγω αφερεγγυότητας, δεδομένου των διαδικασιών ελέγχου που τηρεί η εταιρεία άλλα και του μεγέθους των συναλλαγών είναι αμελητέος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από πελάτες. Η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνοντας υπόψη ιστορικά προηγούμενα από τυχόν αθετήσεις καταβολών και τις προοπτικές του κάθε πελάτη στο εγγύς μέλλον.

Επενδύσεις

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

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών που προκύπτουν από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 79.891.716 και Ευρώ 78.332.603 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 77.179.715 και Ευρώ 75.543.398 αντίστοιχα.

Στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβάνονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, οι συμβατικές υποχρεώσεις και οι εμπορικές υποχρεώσεις. Οι χρηματοροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατανέμονται σύμφωνα με τις εναπομένουσες ημερομηνίες λήξης ως εξής:

Για την χρήση 31.12.2020

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	11.357	22.893	34.335	67.387	380.254	283.974	800.200
Εμπορικές υποχρεώσεις	785.566	-	-	-	-	-	785.566
Συμβατικές υποχρεώσεις	91.874	-	-	-	-	-	91.874



ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
----------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------------	----------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.917	18.014	27.013	52.749	310.229	283.974	700.896
Εμπορικές υποχρεώσεις	634.690	-	-	-	-	-	634.690
Συμβατικές υποχρεώσεις	91.874	-	-	-	-	-	91.874

Για την χρήση 31.12.2019

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	3-6 μήνες	6-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
--------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------------	----------------	--------

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.134	20.421	30.700	59.650	316.161	334.221	771.287
Εμπορικές υποχρεώσεις	367.493	-	-	-	-	-	367.493

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
----------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------------	----------------	--------

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.140	14.417	21.673	41.517	263.970	334.221	682.938
Εμπορικές υποχρεώσεις	227.882	-	-	-	-	-	227.882

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσω από μεταβολές των τιμών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, στα επιτόκια και στις τιμές των μετοχών. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου αυτού αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρείας, με παράλληλη βελτιστοποίηση των χρηματοοικονομικών 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. Επιπλέον δε δυο από τις τρεις χώρες που επιχειρεί η εταιρεία μέσω θυγατρικών της είναι χώρες της ζώνης του Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι αμελητέος και περιορισμένος. Ως εκ τούτου η έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν είναι σημαντική.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία 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 Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν μηδενικό δανεισμό.



Κίνδυνος Τιμών Μετοχών

Η Εταιρεία 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 διατηρείται η εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στον Όμιλο και να επιτρέπεται η μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, η οποία ορίζεται ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης καθώς και το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους κοινών μετοχών.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους αυτού και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η δε υποχρέωση καταβολής μερίσματος, εάν αποφασιστεί, μπορεί να καλυφθεί από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.

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

Ούτε η Εταιρεία, 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 ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» και «Συμβατικές 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 εκτός του ταμείου και των ταμειακών διαθεσίμων και οι καταθέσεις τραπεζών που είναι στο επίπεδο 1

Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων καθώς :

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

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας 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.

	2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

35. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών λογιστών είναι οι εξής :

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	43.550	40.445
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	13.390	13.195
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	6.000	-
Σύνολο	62.940	53.640

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2020	31.12.2019
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	61.660	55.445
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	13.390	13.195
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	6.000	-
Σύνολο	81.050	68.640

36. Αναταξινόμηση Κονδυλίων για την χρήση 2019

Για την καλύτερη απεικόνιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ορισμένα ποσά της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης, κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ταμειακών ρών και οι αντίστοιχες σημειώσεις, αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της χρήσης 2019.

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ποσό που αφορά Δαπάνες Ελεγκτών έχουν αναταξινομηθεί από τα “Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα” στις “Αμοιβές Τρίτων”. Η αντίστοιχη σημείωση 5 και 6 έχει αναταξινομηθεί με τα παρακάτω ποσά:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(5.926.798)		(5.926.798)	(4.710.269)		(4.710.269)
Αμοιβές τρίτων	(3.029.389)	(62.254)	(3.091.643)	(1.764.655)	(53.962)	(1.818.617)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.990.251)	62.254	(1.927.997)	(1.663.914)	53.962	(1.609.952)
Αποσβέσεις	(689.066)		(689.066)	(621.503)		(621.503)
Σύνολο εξόδων	(11.635.504)	-	(11.635.504)	(8.760.341)	-	(8.760.341)

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, ποσό που αφορά “Λοιπές Υποχρεώσεις”, “Προβλέψεις” και “Προμηθευτές έχουν αναταξινομηθεί στις “Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις”. Συγκεκριμένα, ποσό Ευρώ 50.136 που αφορά πρόβλεψη Bonus για τους εργαζομένους της Εταιρείας Alpha Real Estate Services S.R.L. έχει ενσωματωθεί στο αναθεωρημένο υπόλοιπο στις Εμπορικές και “Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις”.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2019		31.12.2019*	31.12.2019		31.12.2019*
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.271.438		2.271.438	2.212.962		2.212.962
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	145.673	-	145.673	139.203	-	139.203
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	120.905	-	120.905	84.746	-	84.746
Προμηθευτές	367.493	(367.493)	-	227.882	(227.882)	-
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	-	5.926.037	5.926.037	-	1.782.587	1.782.587
Προβλέψεις	832.183	(50.136)	782.047	-	-	-
Λοιπές Υποχρεώσεις	5.508.408	(5.508.408)	-	1.554.705	(1.554.705)	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.974.662	-	6.974.662	2.006.536	-	2.006.536
Σύνολο υποχρεώσεων	9.246.100	-	9.246.100	4.219.498	-	4.219.498

Επίσης, ποσό μεταβολής λοιπών φόρων στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, έχει αναταξινομηθεί από την γραμμή “Καταβλημένοι Φόροι” στις “Μεταβολές των Υποχρεώσεων”:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*	Δημοσιευμένο 31.12.2019	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 31.12.2019*
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>						
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.718.479)	-	(1.718.479)	(1.843.651)	-	(1.843.651)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(290.252)	188.771	(101.481)	(421.730)	402.451	(19.279)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	3.653.479	188.771	3.842.250	3.363.752	402.451	3.766.203
Καταβλημένοι φόροι	(87.693)	(188.771)	(276.464)	(305.800)	(402.451)	(708.251)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	3.565.786	-	3.565.786	3.057.952	-	3.057.952



37. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

Για το μοναδικό ακίνητο ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. το οποίο είναι γραφειακός χώρος/κατάστημα που βρίσκεται στο PLOVDIV Βουλγαρίας με αναπόσβεστη αξία ευρώ 112.083, και έχει καταταγεί ως επενδυτικό ακίνητο, η εταιρεία έλαβε την απόφαση πώλησής του και προχώρησε την 28/01/2021 στην υπογραφή προσυμφώνου πώλησης. Η οριστικοποίηση της μεταβίβασης με την υπογραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης αναμένεται να λάβει χώρα εντός του πρώτου τετραμήνου του 2021. Η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου από τη πώληση του ακινήτου θα είναι μικρή καθώς αυτό θα μεταβιβαστεί σε αξία αυξημένη μεν της αναπόσβεστης αλλά πλησίον αυτής.

Εκτός των παραπάνω δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 30 Μαρτίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2020**

ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Ανακοίνωση Οικονομικών Ημερολογίου χρήσεως 2020	www.hermes.ase.gr	31.3.2020
Δελτίο Τύπου αποτελεσμάτων έτους 2019	www.hermes.ase.gr	3.4.2020
Επικαιροποίηση Οικονομικού Ημερολογίου	www.hermes.ase.gr	24.7.2020
Πρόσκληση σε Τακτική Γενική Συνέλευση	www.hermes.ase.gr	27.7.2020
Ανακοίνωση αλλαγών στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου	www.hermes.ase.gr	17.8.2020
Αποφάσεις Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	25.8.2020
Συγκρότηση σε Σώμα νέου Διοικητικού Συμβουλίου	www.hermes.ase.gr	25.8.2020
Δελτίο Τύπου αποτελεσμάτων εξαμήνου έτους 2020	www.hermes.ase.gr	11.9.2020
Απάντηση σε επιστολή Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	www.hermes.ase.gr	10.11.2020
Απάντηση σε επιστολή Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	www.hermes.ase.gr	18.12.2020

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

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας 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.