



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑΙ, 4 Απριλίου 2022

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ.....	17
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	30
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	39
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	41
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης	42
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	44
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	45
<i>Γενικές Πληροφορίες</i>	45
1. <i>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</i>	47
1.1 Βάση Παρουσίασης	47
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	58
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	60
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	60
1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	61
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	62
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	63
1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.....	63
1.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	64
1.10 Φόρος εισοδήματος	64
1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων.....	65
1.12 Μισθώσεις	68
1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	70
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	70
1.15 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μμετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό	72
1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	72
1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	73
1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	73
1.19 Μετοχικό κεφάλαιο	73
1.20 Μερίσματα.....	73
1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	74
1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	74
1.23 Συγκριτικά στοιχεία	75
1.24 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	75
2. <i>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</i>	76
3. <i>Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων</i>	77
4. <i>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</i>	78
5. <i>Αμοιβές τρίτων</i>	81
6. <i>Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα</i>	81
7. <i>Αποσβέσεις</i>	82
8. <i>Χρηματοοικονομικά έσοδα</i>	82
9. <i>Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες</i>	82

10.	Ζημιές/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου.....	84
11.	Λοιπά κέρδη / (ζημιές)	84
12.	Φόρος εισοδήματος	84
13.	Κέρδη ανά μετοχή	88
14.	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	90
15.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	92
16.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	96
17.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	97
18.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	97
19.	Απαιτήσεις από πελάτες	98
20.	Λοιπές απαιτήσεις	100
21.	Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα.....	101
22.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	102
23.	Αποθεματικά	103
24.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	104
25.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	106
26.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	108
27.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	110
28.	Συμβατικές υποχρεώσεις	110
29.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	110
30.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	113
31.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς	114
32.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	120
33.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	123
34.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	124
35.	Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020	124
36.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων	132

**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 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021 καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήναι, 4 Απριλίου 2022

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 1.1.2021 έως 31.12.2021**

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 2021.

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 2,00 εκατ. (2020*: Ευρώ 4,46 εκατ.) και για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 2,07 εκατ. (2020*: Ευρώ 3,94 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 13,83%. Την 31.12.2021 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάβανε 24 ακίνητα, εκ των οποίων τα 23 στην Ελλάδα και 1 στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 55,50 εκατ. (2020: Ευρώ 36,74 εκατ.) η δε εύλογη αξία προσδιορίσθηκε σε Ευρώ 65,80 εκατ. (2020: Ευρώ 46,12 εκατ.).

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθε σε Ευρώ 13,26 εκατ. από Ευρώ 15,24 εκατ. το έτος 2020 μειωμένα κατά Ευρώ 1,98 εκατ. Συγκεκριμένα τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επι ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 10,64 εκατ. από Ευρώ 12,57 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 1,93 εκατ. ήτοι κατά 15,35%, ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 2,61 εκατ. από Ευρώ 2,66 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.



Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 0,03 εκατ. έναντι Ευρώ 0,21 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένα κατά Ευρώ 0,18 εκατ. κυρίως λόγω του γεγονότος ότι ο Όμιλος δεν είχε τοποθετήσεις σε προθεσμιακές καταθέσεις ένεκα μηδενικού επιτοκίου απόδοσης.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 11,39 εκατ. έναντι του 2020* Ευρώ 11,04 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 0,36 εκατ. ήτοι κατά 3,13%.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2021 ανήλθε σε Ευρώ 9,42 εκατ. έναντι το 2020* Ευρώ 8,90 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 520 χιλ. ή 5,88% , κυρίως λόγω των αποζημιώσεων που δόθηκαν το 2021 για συμπεφωνημένες αποχωρήσεις.

Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Δεν υπήρχε ποσό πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες για το 2021.

Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Για τη χρήση 2021 η ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 1,7 χιλ. αντίστοιχα. 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 81 χιλ. αντίστοιχα.

Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2021 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 1,67 εκατ. έναντι κερδών για το 2020* ποσού Ευρώ 3,37 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένο κατά Ευρώ 1,7 εκατ. ήτοι κατά 50,51%.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2021 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 1,74 εκατ. έναντι κερδών για το 2020* ποσού Ευρώ 2,86 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένο κατά Ευρώ 1,12 εκατ. ήτοι κατά 39,07%.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 79,84 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 79,94 εκατ. της χρήσεως 2020. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί λόγω της μεταβολής της λογιστικής πολιτικής της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών

**ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ**

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

σε Εκατ. ευρώ		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020*</u>
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>3169,44%</u>	<u>1546,90%</u>
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινήτοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Περιουσιακά Στοιχεία	<u>246,51%</u>	<u>364,46%</u>
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	<u>3140,14%</u>	<u>1584,66%</u>
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	<u>3,06%</u>	<u>6,07%</u>

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern).

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.

Όπως αναφέρθηκε ήδη, η ελληνική οικονομία έχει επηρεαστεί από τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην χώρα λόγω της πανδημίας Covid-19 παρ' όλο που από τα μέσα του 2021 και εντονότερα στο τέλος του έτους μια θετικότερη μεταστροφή στο οικονομικό κλίμα διαφάνηκε, η δυναμική της οποίας συνεχίζει να εξελίσσεται και στις αρχές του τρέχοντος τριμήνου καίτοι οι επιπτώσεις στην οικονομία από την εφαρμογή έκτακτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς του κορωνοϊού και των μεταλλάξεών του είναι σε εφαρμογή / εξέλιξη. Με τα δεδομένα αυτά οι εκτιμήσεις της Διοίκησης είναι οι απτές προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων θα δημιουργήσουν θετικότερο κλίμα και ευκαιρίες τις οποίες η εταιρεία έχει τη δυνατότητα τόσο σε στελεχιακή, οργανωτική όσο και οικονομική υποδομή να εκμεταλλευτεί προσδοκώντας έτσι την αύξηση του κύκλου εργασιών της και της κερδοφορίας της.

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον άνθρωπο, στο περιβάλλον και στην κοινωνία. Στα πλαίσια αυτά, καίτοι δεν είναι εκτεθειμένοι σε κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους, η αντιμετώπιση της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωσή, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος πέραν της συμμετοχής και υποστήριξης που παρέχουν τόσο σε ιδιωτικές όσο και σε κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν τη εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί λόγω της μεταβολής της λογιστικής πολιτικής της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών



εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαντολλογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επι ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπεριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαντολλογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας ταυτόχρονα ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τα μέτρα που ελήφθησαν 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,
- την σταδιακή υλοποίηση των αποφάσεων των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας,
- τις διαφαινόμενες προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της τοπικής αγοράς ακινήτων καθώς και της ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας και την σταθερή πορεία εξόδου από την κρίση που έχει επιφέρει η πανδημία COVID-19, με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021,
- εκτιμάται ότι τόσο η Εταιρεία όσο 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.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 15/03/2022 η Εταιρεία έλαβε επιστολή από τον ελέγχοντα μέτοχό της «Alpha Bank A.E.» (ο οποίος ελέγχει ποσοστό 93% περίπου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) με την οποία την ενημέρωσε ότι, σε συνέχεια της από 30/07/2021 σχετικής ανακοίνωσης της Εταιρείας, για τη επικαιροποιημένη πρόθεσή του όπως εκκινήσει τον μετασχηματισμό της Alpha Αστικά Ακίνητα σε Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων (εφεξής ο «Μετασχηματισμός της Εταιρείας»).

Ειδικότερα, ο Μετασχηματισμός της Εταιρείας θα περιλάβει την πώληση και μεταβίβαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρεία του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.» (εφεξής ο «Όμιλος Alpha Holdings»), οποία αποκτώσα εταιρεία θα αποτελέσει το φορέα για την κοινοπραξία της Συναλλαγής Skyline (εφεξής «Κοινοπραξία»). Ο Μετασχηματισμός της Εταιρείας θα περιλάβει ακόμη την ενσωμάτωση στην Alpha Αστικά Ακίνητα της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.», εταιρείας του Ομίλου Alpha Holdings.



Τέλος, η Alpha Αστικά Ακίνητα, κατόπιν ολοκλήρωσης του Μετασχηματισμού της, αναμένεται να συνάψει μακροπρόθεσμη σύμβαση με την Κοινοπραξία, καθώς και με εταιρείες του Όμιλου Alpha Holdings, για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων τους.

Εκτός του παραπάνω δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Προοπτικές

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. Σε συνδυασμό με την ανακοίνωση της μητρικής Εταιρείας αναφορικά με την πρόθεσή της για το “Μετασχηματισμό” της Alpha Αστικά Ακίνητα και την συνέπεια που θα αποφέρει η συγκεκριμένη συναλλαγή, όπου συγκεκριμένα τα ακίνητα της Εταιρείας θα μεταβιβαστούν στα επίπεδα της Εύλογης Αξίας αυτών κατά την 31.12.2021 ήτοι περί το ποσό Ευρώ 46 εκατ. και κατά συνέπεια θα μειωθούν κατά Ευρώ 36,9 εκατ. Η επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας από την ενσωμάτωση της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της «Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε» αναμένεται να έχει θετικές προοπτικές για την Εταιρεία.



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-αξιολόγησης 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-αξιολόγησης, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχείρισης 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 Νοτιανατολογικής 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 31.12.2021 κρίνεται ως μη σημαντική.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., 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 31.12.2021 και 31.12.2020 αναλύονται ως εξής:



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.298.131	6.027.316	4.298.131	6.027.316
Λοιπές απαιτήσεις	877.330	1.029.611	877.330	1.029.611
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	38.727	54.071	38.727	54.071
Ταμείο και διαθέσιμα	76.378.190	77.178.095	76.378.190	77.178.095
	81.592.378	84.289.093	81.592.378	84.289.093

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.531.863	723.067	1.253.164	264.745
Λοιπές απαιτήσεις	29.559	4.772	414.559	1.098
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	66.634	96.807	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.546.222	2.311.185	-	-
	4.174.278	3.135.831	1.667.723	265.843

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	33.751	9.183	33.751	9.183
Λοιπές υποχρεώσεις	672.136	774.222	672.136	774.222
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39.871	53.898	39.871	53.898
	745.758	837.303	745.758	837.303

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	143.041	81.597	140.525	52.053
Λοιπές υποχρεώσεις	78.381	88.303	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	70.477	99.304	-	-
	291.899	269.204	140.525	52.053

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Έσοδα (με Alpha Bank)</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.633.180	8.424.813	6.633.180	8.424.813
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.385.921	2.385.921	2.385.921	2.385.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26.538	207.353	26.538	207.353
	9.045.639	11.018.087	9.045.639	11.018.087



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.494.598	3.478.464	1.688.568	1.256.482
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	110.832	109.547	109.948	109.547
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.371	7.585	-	-
	3.608.801	3.595.596	1.798.516	1.366.029

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	26.078	27.540	26.078	27.540
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	15.910	28.752	15.910	28.752
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13.944	14.036	13.944	14.036
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.043	1.297	1.043	1.297
	56.975	71.625	56.975	71.625

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	185.207	181.468	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	194.045	126.836	161.335	82.300
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	28.873	29.089	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.657	6.949	-	-
	417.782	344.342	161.335	82.300

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2021 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 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 επικοινωνιακή 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.



Σύμφωνα με τα άρθρα 151 παρ. 1, 154 παρ. 3 και 153 του Ν. 4548/2018, οι μη Χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας (Περιβαλλοντολογικά και Εργασιακά θέματα), περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του ΔΣ για την χρήση που έληξε 31.12.2021 της μητρικής εταιρείας.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκει στον όμιλο της Alpha Services and Holdings S.A. όπου είναι θυγατρική της Alpha Group Investments Limited, η οποία συμμετέχει κατά 89,8% και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. που συμμετέχει κατά 3,4% στην Εταιρεία. 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 αποζημιώσεως 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****1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4706/2020 (άρθρο 18 παράγραφος 3, άρθρο 14 παράγραφος 4 κ.α.), η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») περιλαμβάνει Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2021. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης είναι η 31.12.2021.

2. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Για σκοπούς συμμόρφωσης με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία με την από 9.7.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου («Δ.Σ») υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις Εισηγμένες Εταιρείες (εφεξής χάριν συντομίας «Κώδικας» ή «ΕΚΕΔ») του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.astikaakinita.gr/files/corporate-governance-code-june-2020-gr.pdf>).

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

Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σε σχέση με την ειδική πρακτική του ΕΚΕΔ που προβλέπει ότι το Δ.Σ. θεσπίζει Κανονισμό Λειτουργίας του, η μη συμμόρφωση οφείλεται στο γεγονός ότι οι ρυθμίσεις για τον τρόπο που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις το Διοικητικό Συμβούλιο και οι διαδικασίες που ακολουθεί, περιλαμβάνονται ήδη στο Καταστατικό και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία προτίθεται να υιοθετήσει Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ. εντός του πρώτου εξαμήνου του τρέχοντος έτους.

Σε σχέση με την ειδική πρακτική του ΕΚΕΔ που προβλέπει ότι ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ότι σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη, ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director), η μη συμμόρφωση οφείλεται στο γεγονός ότι η δομή και ο τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρούνται επαρκείς έτσι ώστε να μη δημιουργούνται ελλείψεις από τη μη συμμόρφωση με την συγκεκριμένη ειδική πρακτική του Κώδικα, ειδικότερα:

- ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει τακτική και άμεση επικοινωνία με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προκειμένου να συντονίσει και να τα συνδράμει κατά την ενάσκηση των καθηκόντων τους,
- η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται στο πλαίσιο της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, στην οποία συμμετέχουν και τα ανεξάρτητα μέλη του



3. 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 καταστάσεως 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 αποτελείται από μέλη του Δ.Σ. και η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισεως 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.

4. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και 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 καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank Α.Ε και εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank Α.Ε και συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

Επενδύσεις

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

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

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

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των επενδυτικών ακινήτων αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ τριών και έξι ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές



των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τέλος, ο Όμιλος διενεργεί περιοδικές αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή.

5. Πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. (ως έχουν ενσωματωθεί με τα σημεία (γ), (δ), (ε), (ζ) και (η) της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3557/2007) με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021:

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.



6. 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. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης που έχουν ληφθεί κατά σύννομο τρόπο 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 που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.astikaakinita.gr/files/corporate-governance-code-june-2020-gr.pdf>).

Κατά τη διάρκεια του 2021 έλαβε χώρα μόνο η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 1.7.2021 και στην οποία ελήφθησαν νομίμως οι κατωτέρω αποφάσεις:

- 1) Εγκρίθηκαν οι Ετήσιες και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2020 – 31.12.2020 μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών. Επιπλέον αποφασίσθηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2020.
- 2) Εγκρίθηκε σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 η συνολική διαχείριση της χρήσης 2020 (1.1.2020-31.12.2020) και η απαλλαγή του Ορκωτού Ελεγκτή από κάθε σχετική ευθύνη.
- 3) Εγκρίθηκαν οι αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2020 (1.1.2020-31.12.2020) συνολικού ποσού Ευρώ 219.843 (μικτά).
- 4) Πραγματοποιήθηκε συζήτηση και συμβουλευτική ψηφοφορία κατά την οποία εγκρίθηκε η Έκθεση Αποδοχών έτους 2020 άνευ υποδείξεων-παρατηρήσεων κατ' άρθρο 112 Ν.4548/2018.
- 5) Προεγκρίθηκαν οι αμοιβές και αποζημιώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2021(1.1.21-31.12.2021) συνολικού ποσού Ευρώ 220.000 (μικτά).
- 6) Εξελέγη η Ελεγκτική Εταιρεία «DELOITTE Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τη διαχειριστική χρήση 2021 και προεγκρίθηκε η αμοιβή της συνολικού ποσού Ευρώ 57.590 πλέον Φ.Π.Α.



7) Υπεβλήθη η Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου.

8) Εγκρίθηκε η χορήγηση αδειάς σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 98 του Ν. 4548/2018 σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές της Εταιρείας, να μετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια ή στη Διεύθυνση Εταιρειών του Ομίλου ή σε Εταιρείες ενδιαφέροντος της Εταιρείας λόγω συμμετοχής της στο κεφάλαιο ή βάσει συμβάσεων, που επιδιώκουν όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς.

9) Επικυρώθηκε η εκλογή νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της κας. Παναγιώτας Σπηλιωτοπούλου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μη εκτελεστικού μέλους κ. Αθανάσιου Συρράκου.

10) Εγκρίθηκε η Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 3 του Ν. 4706/2020.

7. Διοικητικό Συμβούλιο και Επιτροπές

Σε ευθυγράμμιση με το άρθρο 5 του Ν. 4706/2020 επί συνόλου επτά Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο αριθμός των Μη Εκτελεστικών Μελών ανέρχεται σε έξι, ήτοι ποσοστό 86%, υπερβαίνοντας σημαντικά τον εκ του νόμου προβλεπόμενο ελάχιστο αριθμό Μελών. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι, δύο από τα Μη Εκτελεστικά Μέλη είναι και Ανεξάρτητα, κατά την έννοια των σχετικών διατάξεων Ν. 4706/2020.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει διαχωρίσει τα καθήκοντα του Προέδρου από αυτά του Διευθύνοντα Συμβούλου και εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Εταιρείας είναι επταμελές, 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
- ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α. ΧΟΥΣΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ κατά την συνεδρίαση του Δ.Σ. που έλαβε χώρα την 7.6.2021 εκλέχθηκε Μη Εκτελεστικό Μέλος σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Αθανάσιου Συρράκου. Η εκλογή της κας Π. Σπηλιωτοπούλου επικυρώθηκε από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα την 1.7.2021.

Η κα ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ κατά την συνεδρίαση του Δ.Σ. που έλαβε χώρα την 6.9.2021 εκλέχθηκε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος ομοίως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Σαράντη-Ευάγγελου Λώλου.

**Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου****ΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ****Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος**

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 Συμβούλιό 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**Μαριάννα Δ. Αντωνίου**

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1967. Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα στη διοίκηση επιχειρήσεων της ΕΕΔΕ. Εργάζεται στην Alpha Bank από το 1989 και ως Διευθύντρια Λογιστικών Θεμάτων από το 2010. Διετέλεσε αντιπρόεδρος της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. από την 12.6.2012 έως 17.6.2014.

Αλέξανδρος Α. Χουσιάκος

Γεννήθηκε στον Πειραιά το 1974. Σπούδασε Χρηματοοικονομική & Τραπεζική Διοικητική στο Πανεπιστήμιο Πειραιά και Πολιτική Επιστήμη & Ιστορία στο Πάντειο Πανεπιστήμιο. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (Msc) στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση για Στελέχη του Πανεπιστημίου Πειραιώς και του μεταπτυχιακού επαγγελματικού τίτλου σπουδών του Ινστιτούτου Εκπαίδευσης του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 1993 εργαζόμενος στο Δίκτυο Καταστημάτων των τραπεζών Εμπορική, Interbank και Eurobank καθώς και στις ελεγκτικές εταιρίες Arthur Andersen και Ernst & Young συμμετέχοντας σε ομάδες ελέγχου εταιριών κυρίως του χρηματοπιστωτικού τομέα. Εργάζεται στην Alpha Bank από το 2002 υπεύθυνος για θέματα λογιστικού σχεδιασμού και την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, αποτελεί δε



μέλος της Λογιστικής Επιτροπής της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών. Έχει συμμετάσχει ως ομιλητής σε διεθνή συνέδρια για λογιστικά θέματα. Το 2013 τοποθετήθηκε στη θέση του Διευθυντή της Διευθύνσεως Λογιστικού Σχεδιασμού και Ελέγχου ενώ παράλληλα έχει διατελέσει μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο θυγατρικών εταιριών του Ομίλου.

Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου

Γεννήθηκε στην Αθήνα είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος MS in Accounting and Finance από το LSE, και διαθέτει πάνω από 25 έτη εμπειρίας σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς, αρχικά παρέχοντας ελεγκτικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες και στη συνέχεια ως διευθυντικό στέλεχος. Ξεκίνησε την καριέρα της στο Λονδίνο στον ελεγκτικό τομέα με εξειδίκευση σε μεγάλα χρηματοοικονομικά ιδρύματα. Στο συμβουλευτικό τομέα έχει εκτελέσει μεγάλης κλίμακας πολύπλοκα έργα σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς με κύριο αντικείμενο τη βελτίωση της οργάνωσης και των διαδικασιών, τη διαχείριση αλλαγής και τη μέτρηση της απόδοσης. Τα τελευταία 15 χρόνια εργάζεται στο τραπεζικό κλάδο, κατέχοντας διευθυντικές θέσεις σε διάφορες μονάδες στο χώρο των οικονομικών υπηρεσιών. Εξειδικεύεται στις λειτουργίες του επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμματισμού, διαχείρισης αποδοτικότητας, ελέγχου κόστους και διοικητικής πληροφόρησης.

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”

Αγγελική Δ. Σαμαρά

Γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη και είναι Επίκουρη Καθηγήτρια Λογιστικής στο Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής της Σχολής Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Μακεδονίας. Έλαβε το πτυχίο της στα Οικονομικά από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, ολοκλήρωσε το μεταπτυχιακό της στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με ακαδημαϊκή κατεύθυνση στην Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι κάτοχος διδακτορικού διπλώματος στη Λογιστική από το Πανεπιστήμιο του Surrey, Ηνωμένο Βασίλειο. Επίσης, είναι κάτοχος επαγγελματικού τίτλου στον Ελεγκτή από το Ινστιτούτο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Ελλάδος (ΙΕΣΟΕΛ).

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν κατέχουν μετοχές της εταιρείας.



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 εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέτει, εν όλω ή εν μέρει, τη διαχείριση ή/και την εκπροσώπηση της 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 2021 συνεδρίασε δέκα (10) φορές ήτοι την 26.1.2021, την 30.03.21, την 18.05.2021, την 07.6.2021, την 22.06.2021, την 09.07.2021, την 06.09.2021 (2 συνεδριάσεις), την 23.11.2021 και την 14.12.2021. Σε όλες τις συνεδριάσεις υπήρξε πλήρης απαρτία πλην τεσσάρων συνεδριάσεων όπου ένα ή δυο μέλη δεν συμμετείχαν λόγω άλλων καθηκόντων ή αδείας ή ασθένειας και σε κάθε περίπτωση δικαιολογημένου κωλύματος έχοντας προηγουμένως ενημερώσει εγκαίρως τον Πρόεδρο του Δ.Σ.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αξιολόγησης του Δ.Σ. της Εταιρείας, η αξιολόγηση του Δ.Σ. για το 2021 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, συμπεριλαμβανομένης και της Επιτροπής Ελέγχου.
- την αποτελεσματικότητα της γραμματειακής υποστήριξης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συνολικά η αξιολόγηση κρίθηκε επαρκής και αναγνώρισε ότι το Δ.Σ. λειτούργησε αποτελεσματικά το 2021 ως προς όλα τα καθήκοντα του.

Οι συνολικές αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2021 από κάθε αιτία ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 181.803.

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Στα πλαίσια της εφαρμογής του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης (άρθρα 10 και 12 του Ν. 4706/2020) το Δ.Σ. στην από 18.05.2021 συνεδρίαση του αποφάσισε τη σύσταση Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, είναι τριμελής απαρτίζεται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκ των οποίων δύο (2) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, το ένα μέλος εκ των οποίων είναι Πρόεδρος της ως ακολούθως:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων εντός του έτους 2021 συνεδρίασε τρεις (3) φορές ήτοι την 04.06.2021, την 03.09.21 και την 22.11.2021. Όλα τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων παρευρέθηκαν σε όλες τις συνεδριάσεις αυτής.

Η εν λόγω Επιτροπή είναι επιφορτισμένη με την εξεύρεση προσώπων τα οποία είναι κατάλληλα να αναλάβουν θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο, επί τη βάση των κριτηρίων που προβλέπονται στην Πολιτική Καταλληλότητας και εισηγείται σχετικώς ως και τις αμοιβές των ανωτάτων στελεχών της εταιρείας (Διευθυντές) και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής, εξελέγη την 25.8.2020 με τριετή θητεία που λήγει την 24.8.2023. Η σύνθεσή της σήμερα είναι η εξής:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Α. ΧΟΥΣΑΚΟΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου)

Κατά τη διάρκεια του 2021 η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε οκτώ φορές (8) φορές ήτοι την 30.3.2021, την 18.05.2021, την 04.06.2021, τη 22.06.2021, την 29.06.2021 (2 φορές), την 06.09.2021, και την 23.11.2021. Όλα τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου παρευρέθηκαν σε όλες τις 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. Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τις επαφές της με τους εξωτερικούς ελεγκτές. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογείται κατ' έτος από το Διοικητικό Συμβούλιο.

8. Πολιτική Καταλληλότητας

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 18.5.2021 συνεδρίαση του ΔΣ και στην από 1.7.2021 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις ισχύουσες διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας που αφορούν στην εταιρική διακυβέρνηση και ειδικότερα στα



προβλεπόμενα με το άρθρο 3 του Νόμου 4706/2020 και την Εγκύκλιο 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και με το Καταστατικό της Εταιρείας.

Κατά τη διαμόρφωσή της έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η φύση και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η Πολιτική θα είναι πάντοτε εναρμονισμένη με τον Κώδικα, είναι επαρκώς τεκμηριωμένη, διέπεται από την αρχή της διαφάνειας και της αναλογικότητας και είναι αναρτημένη στο Εταιρικό site (https://www.astikaakinita.gr/files/%CE%A0%CE%9F%CE%9B%CE%99%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97_%CE%9A%CE%91%CE%A4%CE%91%CE%9B%CE%9B%CE%97%CE%9B%CE%9F%CE%A4%CE%97%CE%A4%CE%91%CE%A3_6_2021.pdf).

Τα κριτήρια καταλληλότητας που θέτει η Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας, διακρίνονται σε ατομικά και συλλογικά. Η ατομική καταλληλότητα σχετίζεται με τις επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους, καλή φήμη, διάθεση επαρκούς χρόνου κ.α. για την εκτέλεση των καθηκόντων ενός προσώπου ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ενώ η συλλογική καταλληλότητα σχετίζεται με τη καταλληλότητα του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Περιλαμβάνει δε αρχές για την επιλογή ή αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, κριτήρια αξιολόγησης της καταλληλότητας αυτών και διατύπωση κριτηρίων πολυμορφίας (diversity) για την επιλογή τους, με επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μελών του επιτυχάνοντας έτσι ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό τη λήψη ορθότερων αποφάσεων.

Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση τόσο της ατομικής όσο και της συλλογικής καταλληλότητας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα της Πολιτικής Καταλληλότητας και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της ανά τακτά χρονικά διαστήματα ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Η Εταιρεία τροποποιεί την Πολιτική και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της, όπου ενδείκνυται, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, τις συστάσεις των αρμόδιων επιτροπών της Εταιρείας, της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τυχόν άλλων εξωτερικών φορέων.

Τροποποιήσεις της Πολιτικής εγκρίνονται από το Δ.Σ. και, εφόσον είναι ουσιώδεις, δηλαδή εισάγουν παρεκκλίσεις ή μεταβάλλουν σημαντικά το περιεχόμενο ιδίως ως προς τις εφαρμοζόμενες γενικές αρχές και κριτήρια, υποβάλλονται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του Νόμου 4706/2020.

9. Διαφοροποίηση

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ. ήτοι μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας Μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή Μελών του Δ.Σ., εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών, με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων.

Η Πολιτική περιλαμβάνει τα βασικά κριτήρια πολυμορφίας που εφαρμόζει η Εταιρεία κατά την επιλογή Μελών του Δ.Σ. τα οποία αποτελούν ουσιαστικές προτεραιότητες (στόχους πολυμορφίας) της Εταιρείας:

- η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο και συγκεκριμένα τουλάχιστον του υποχρεωτικού εκ της νομοθεσίας ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των



Μελών του Δ.Σ.,

- η εξασφάλιση ίσης μεταχείρισης και η παροχή ίσων ευκαιριών για όλα τα δυνητικά Μέλη του Δ.Σ., ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, οικογενειακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας εφαρμόζοντας τη παραπάνω πολιτική και υιοθετώντας την αρχή της πολυμορφίας ως προς το φύλο, τις δεξιότητες, τις ικανότητες, τις γνώσεις την εμπειρία και λοιπών προσόντων που ανταποκρίνονται στους εταιρικούς στόχους χαρακτηρίζεται από υψηλού βαθμού διαφοροποίηση χωρίς η τελευταία να είναι αυτοσκοπός δηλαδή ενίσχυση της διαφοροποίησης σε βάρος της λειτουργίας και της καταλληλότητας του Δ.Σ. ως συνόλου ή σε βάρος της καταλληλότητας των μεμονωμένων Μελών του Δ.Σ.

Η διαφοροποίηση 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 Δ.Σ. 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 Δ.Σ. της Εταιρείας γίνονται αξιολογικά με βάση τις δεξιότητες, την εμπειρία, τις γνώσεις και την ανεξαρτησία που απαιτούνται προκειμένου το Δ.Σ. ως σύνολο να είναι αποτελεσματικό.

Όλοι οι υποψήφιοι για τη θέση του Μέλους του Δ.Σ. 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 και όλα τα άλλα προαπαιτούμενα.

Κατά τη διάρκεια του 2021 οι γυναίκες - Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αυξήθηκαν στο 43% επί του συνολικού αριθμού των Μελών σε σχέση με το 25% το 2020.

10. 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 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, για τη χορήγηση αδειών, για τη μη χρήση βίας ή/και σεξουαλική παρενόχληση κ.α.

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 Εταιρεία) και των θυγατρικών αυτής (η Εταιρεία και ο Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Συναλλαγή απόκτησης επενδυτικού ακινήτου στην Βουλγαρία

Στις 31.12.2021 η Chardash Trading E.O.O.D απέκτησε από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» ακίνητο στη Σόφια Βουλγαρίας έναντι συνολικού ποσού εκ Ευρώ 21,3 εκατ. Εκ του ποσού αυτού ποσό Ευρώ 1,75 εκατ. καταβλήθηκε σε μετρητά και το υπόλοιπο ποσό εκ Ευρώ 19,55 εκατ. συμψηφίστηκε με ισόποση απαίτηση που διατηρούσε η Chardash κατά της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών. Επιπλέον τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολόγησαν τον συμψηφισμό του συνόλου των αμοιβαίων απαιτήσεων και υποχρεώσεων που είχαν λογισθεί έως την ημερομηνία διενέργειας της συναλλαγής . Η λογιστική αντιμετώπιση της εν λόγω συναλλαγής θεωρείται σημαντικό θέμα ελέγχου, καθώς περιλαμβάνει σημαντικό βαθμό πολυπλοκότητας και απαιτεί σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Οι πιο σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης περιλαμβάνουν:

- Τις παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση του επενδυτικού αυτού ακινήτου οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τις παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, την εκτίμηση για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τις εκτιμήσεις για κενά μίσθια, τον συντελεστή απόδοσης στην λήξη.
- Τις κρίσεις που πραγματοποιήθηκαν για την λογιστική αντιμετώπιση του συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και τον προσδιορισμό του κόστους κτήσης του ακινήτου

Η Διοίκηση έχει παράσχει πληροφορίες σχετικά με την συγκεκριμένη συναλλαγή στις σημειώσεις 20,27 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.

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που διενεργήθηκαν για την αξιολόγηση του ορθού προσδιορισμού της αξίας κτήσης του ακινήτου και αναγνώρισης της συναλλαγής περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα :

- Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου αναφορικά με την επισκόπηση και την έγκριση της συναλλαγής αυτής, την εκτίμηση της εύλογης αξίας, καθώς και τον προσδιορισμό της κατάλληλης λογιστικής αντιμετώπισης.
- Εξετάσαμε τη σύμβαση μεταβίβασης και τα άλλα συναφή νομικά έγγραφα και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές για να εξακριβώσουμε αν αυτές έχουν πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.
- Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του δικτύου μας σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων αξιολογήσαμε την εκτίμηση της εύλογης αξίας και των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν.
- Επισκοπήσαμε και αξιολογήσαμε την λογιστική πολιτική του Ομίλου και την λογιστική αξιολόγηση για την συγκεκριμένη συναλλαγή.

Αξιολογήσαμε την πληρότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων με βάση τα ΔΠΧΑ.

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 διενεργήσει, 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 ΔΠΧΠ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου.
- Κατανοούμε τις εσωτερικές δικλίδες ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου της Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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 του 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 2021.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία 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 Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία 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 παρείχε στην Εταιρεία και τον Όμιλο η Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Λογιστών, η οποία είναι μέλος του δικτύου της Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, γνωστοποιούνται στη σημείωση 34 των εταιρικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αντίστοιχα.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας 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 πέντε ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Εταιρείας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML (213800R89ZMN72PNB554-2021-12-31-el.xhtml) καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800R89ZMN72PNB554-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags'), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της Διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου ΧΗΤΜΛ (213800R89ZMN72PNB554-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το αρχείο ΧΒΡΛ (213800R89ZMN72PNB554-2021-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί αυτών των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 4 Απριλίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme. Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of D TTL, a UK private company limited by guarantee.

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



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31.12.2021

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	10.644.483	12.574.321	8.810.885	10.114.461
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	2.613.142	2.663.846	2.611.946	2.662.924
Σύνολο εσόδων		13.257.625	15.238.167	11.422.831	12.777.385
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(6.378.937)	(5.961.495)	(5.336.364)	(4.807.284)
Αμοιβές τρίτων	5	(2.587.157)	(2.704.214)	(2.017.222)	(2.041.406)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.702.499)	(1.676.874)	(1.409.802)	(1.417.061)
Αποσβέσεις	7	(720.497)	(701.197)	(656.184)	(631.640)
Σύνολο εξόδων		(11.389.090)	(11.043.780)	(9.419.572)	(8.897.391)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	29.929	213.554	26.538	207.353
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(34.003)	(30.557)	(21.135)	(22.586)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	-	(201.254)
(Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	10	(1.685)	80.559	(1.685)	80.410
Λοιπά κέρδη / (ζημίες)	11	135.347	-	61.202	-
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		1.998.123	4.457.943	2.068.179	3.943.917
Φόρος εισοδήματος	12	(331.446)	(1.090.188)	(325.625)	(1.083.863)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		1.666.677	3.367.755	1.742.554	2.860.054
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		1.666.677	3.367.755		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	13	<u>0,12</u>	<u>0,24</u>	<u>0,12</u>	<u>0,20</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ
(Ποσά σε Ευρώ)

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
	1.666.677	3.367.755	1.742.554	2.860.054
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην καθαρή θέση :				
Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(12.192)	(35.174)	-	-
	(12.192)	(35.174)	-	-
Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Λοιπά αποτελέσματα	(11.437)	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	24 3.810	(22.166)	3.810	(22.166)
Φόρος εισοδήματος	26 (2.390)	5.319	(2.390)	5.319
	(10.017)	(16.847)	1.420	(16.847)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(22.209)	(52.021)	1.420	(16.847)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	1.644.468	3.315.734	1.743.974	2.843.207
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής	1.644.468	3.315.734		

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	14	3.196.508	3.375.906	3.066.087	3.179.569
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	53.211.064	34.419.821	33.866.929	34.307.742
Άυλα πάγια	16	219.152	49.108	216.235	44.093
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	17	-	-	19.939.311	17.189.311
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		56.673.774	37.891.885	57.135.612	54.767.765
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	19	6.069.339	6.930.795	5.726.997	6.396.825
Λοιπές απαιτήσεις	20	1.409.184	22.131.659	1.678.595	2.191.983
Ταμείο και διαθέσιμα	21	79.843.565	79.891.716	76.378.800	77.179.715
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		87.322.088	108.954.170	83.784.392	85.768.523
Σύνολο ενεργητικού		143.995.862	146.846.055	140.920.004	140.536.288
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	5.458.664	5.304.169	5.538.741	5.372.054
Αποτελέσματα εις νέον		55.848.021	54.340.506	53.169.180	51.574.351
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		139.591.571	137.929.561	136.992.807	135.231.291
Σύνολο καθαρής θέσεως		139.591.571	137.929.561	136.992.807	135.231.291
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	24	260.063	439.546	260.063	423.806
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	597.113	680.253	554.801	592.518
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	26	766.280	921.132	766.280	921.132
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.623.456	2.040.931	1.581.144	1.937.456
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		34.247	512.742	31.079	511.490
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	134.777	119.947	106.612	108.378
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27	2.559.776	6.151.000	2.156.327	2.655.799
Συμβατικές υποχρεώσεις	28	52.035	91.874	52.035	91.874
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.780.835	6.875.563	2.346.053	3.367.541
Σύνολο υποχρεώσεων		4.404.291	8.916.494	3.927.197	5.304.997
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		143.995.862	146.846.055	140.920.004	140.536.288

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
 (Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.100.000	20.184.886	5.177.170	50.868.786	134.330.842
Επίπτωση από την μεταβολή λογιστικής πολιτικής ως προς τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών*	-	-	-	257.812	257.812
Αναθεωρημένο υπόλοιπο 1.1.2020	58.100.000	20.184.886	5.177.170	51.126.598	134.588.654
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.367.755	3.367.755
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(35.174)	(16.847)	(52.021)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(35.174)	3.350.908	3.315.734
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	-	-	25.173	-	25.173
Υπόλοιπο 31.12.2020	58.100.000	20.184.886	5.304.169	54.340.506	137.929.561
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.666.677	1.666.677
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(12.192)	(10.017)	(22.209)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(12.192)	1.656.660	1.644.468
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Αποθεματικό αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	-	-	17.542	-	17.542
Υπόλοιπο 31.12.2021	58.100.000	20.184.886	5.458.664	55.848.021	139.591.571

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.100.000	20.184.886	5.209.881	48.610.332	132.105.099
Επίπτωση από την μεταβολή λογιστικής πολιτικής ως προς τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών*	-	-	-	257.812	257.812
Αναθεωρημένο υπόλοιπο 1.1.2020	58.100.000	20.184.886	5.209.881	48.868.144	132.362.911
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.860.054	2.860.054
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(16.847)	(16.847)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.843.207	2.843.207
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	25.173	-	25.173
Υπόλοιπο 31.12.2020	58.100.000	20.184.886	5.372.054	51.574.351	135.231.291
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.742.554	1.742.554
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	1.420	1.420
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.743.974	1.743.974
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	17.542	-	17.542
Υπόλοιπο 31.12.2021	58.100.000	20.184.886	5.538.741	53.169.180	136.992.807

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		1.998.123	4.457.943	2.068.179	3.943.917
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	7	720.497	701.197	656.184	631.640
Ζημιές / (αναστροφή ζημιάς) για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10	1.685	(80.559)	1.685	(80.410)
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία		(19.182)	-	(1.495)	-
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	4	17.542	25.173	17.542	25.173
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		4.074	(182.997)	(5.403)	(184.768)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	-	201.254
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών	4	(159.932)	29.579	(159.932)	29.579
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		-	18.168	-	-
		2.562.807	4.968.504	2.576.760	4.566.385
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.142.279	(3.346.754)	1.133.161	(3.088.048)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.074.711)	812.894	(539.311)	965.088
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		3.630.375	2.434.644	3.170.610	2.443.425
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(15.840)	(9.942)	(5.228)	(4.994)
Καταβληθείς φόρος		(969.321)	(768.921)	(963.276)	(770.027)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.645.214	1.655.781	2.202.106	1.668.404
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Χορηγηθέντα ποσά σε θυγατρική έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(2.750.000)	-
Εισπράξεις από πώληση παγίων		135.002	-	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι		30.346	280.435	26.955	273.981
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(2.724.822)	(133.544)	(199.251)	(116.042)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(2.559.474)	146.891	(2.922.296)	157.939
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές τόκων		(18.165)	(20.614)	(15.907)	(17.591)
Πληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης		(140.286)	(114.544)	(112.770)	(87.431)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(158.451)	(135.158)	(128.677)	(105.022)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		(72.711)	1.667.514	(848.867)	1.721.321
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης	22	79.939.489	78.295.119	77.227.667	75.506.346
Επίδραση συναλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(23.213)	(23.144)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	22	79.843.565	79.939.489	76.378.800	77.227.667



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.

Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη» ή ALPHA BANK). Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της «Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ» περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης («όμιλος ALPHA»).

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 και ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2021 ο Όμιλος απασχολούσε 130 άτομα εκ των οποίων οι τρεις αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS και ένας από την ALPHA BANK. Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 100 άτομα εκ των οποίων το ένα άτομο είναι αποσπασμένο από την ALPHA BANK. Την 31.12.2020 ο Όμιλος απασχολούσε 140 άτομα εκ των οποίων τα τρία άτομα είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS και το ένα από την ALPHA BANK. Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 107 άτομα εκ των οποίων το ένα είναι αποσπασμένο από την ALPHA BANK.



Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 4η Απριλίου 2022 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.astikaakinita.gr:

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.	Αγγελική Δ. Σαμαρά	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
5.	Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
6.	Αλέξανδρος Α. Χουσάκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7.	Γεώργιος Ν. Κόντος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Μπαρκάτσα Μαρία

Εσωτερικός ελεγκτής

Χριστίνα Εξάρχου



1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 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 31.12.2020 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 01.01.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 1.1.2.
- η απόφαση της Επιτροπής Διεργητικών Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee) “ΔΛΠ 19: «Παροχή σε εργαζομένους» - κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας.” Πιο συγκεκριμένα η απόφαση ορίζει ότι η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας πρέπει να συνάδει με την προϋπόθεση λήψης της παροχής, που είναι η συμπλήρωση των ετών θεμελίωσης πλήρους σύνταξης, και εφαρμόζεται εφόσον δεν υφίσταται νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση καταβολής στις περιπτώσεις οικειοθελούς αποχώρησης ή πρόωρης συνταξιοδότησης. Ο Όμιλος εντός της χρήσης υιοθέτησε την ως άνω απόφαση και μετέβαλε με αναδρομική ισχύ τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί του προγράμματος καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία με αποτέλεσμα η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας να μην ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης και μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας, αλλά τα τελευταία 16 έτη προ της εξόδου από την υπηρεσία. Ειδικότερα για τους εργαζομένους οι οποίοι είχαν συμπληρώσει 17 και περισσότερα έτη υπηρεσίας στον Όμιλο κατά το χρόνο εφαρμογής του Ν.4093/2012, οι παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατανέμονται κατ’ έτος παροχής υπηρεσιών στα τόσα τελευταία έτη για όσα είχαν θεμελιώσει το δικαίωμα είσπραξης αποζημίωσης συνταξιοδότησης κατά το χρόνο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθετικής ρύθμισης. Η εφαρμογή της εν λόγω λογιστικής πολιτικής δεν είχε σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου την 1.1.2020 (σημείωση 35).

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, 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.



1.1.1 Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021 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 εμφάνιση και η ταχεία διασπορά της πανδημίας Covid-19 στις αρχές του 2020 επέφερε βαρύ πλήγμα στην παγκόσμια και στην ελληνική οικονομία. Οι κυβερνήσεις, στην προσπάθεια ενίσχυσης των αντοχών των εθνικών τους οικονομιών, έλαβαν πρωτοφανή σε έκταση δημοσιονομικά μέτρα, προκειμένου να στηρίξουν τα εθνικά συστήματα υγείας, να διασφαλίσουν την απασχόληση αλλά και τη συνέχιση της επιχειρηματικότητας. Η επεκτατική δημοσιονομική πολιτική που ακολούθησε η ελληνική κυβέρνηση αντιστάθμισε, εν μέρει, τις αρνητικές συνέπειες της ύφεσης που προσέγγισε το 9% σε ετήσια βάση το 2020. Η ταχεία και ισχυρή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εννεάμηνο του 2021 συνολικά, οδήγησε στην ανάκτηση μεγάλου μέρους των απωλειών που προκάλεσε η υφιστάμενη διαταραχή του προηγούμενου έτους, καθώς το ΑΕΠ σε σταθερές τιμές αυξήθηκε κατά 8,3% σε ετήσια βάση με βάση τα εποχικά προσαρμοσμένα στοιχεία.

Η ισχυρή ανάκαμψη του ΑΕΠ το 2021 οφείλεται πρωτίστως στην ιδιωτική κατανάλωση η οποία αυξήθηκε κατά 7,8%, σε ετήσια βάση, συμβάλλοντας κατά 5,5 μονάδες στον ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ και η οποία υποστηρίχτηκε από τη ραγδαία άνοδο των αποταμιεύσεων και τη βελτίωση της απασχόλησης. Οι επενδύσεις κατέγραψαν τη δεύτερη μεγαλύτερη θετική συμβολή στη μεγέθυνση του ΑΕΠ το 2021 (2,3 εκατοστιαίες μονάδες), καθώς αυξήθηκαν κατά 19,6%, με τη μεγαλύτερη άνοδο, από τις επιμέρους κατηγορίες, να έχουν σημειώσει οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό (+34,5%, σε ετήσια βάση). Οι καλές επιδόσεις των εξαγωγών υπηρεσιών και ειδικότερα των τουριστικών εισπράξεων, το 2021, είχαν ως αποτέλεσμα τη θετική συμβολή των καθαρών εξαγωγών στην αύξηση του ΑΕΠ, κατά 0,9 π.μ. Τέλος, η δημόσια κατανάλωση αυξήθηκε κατά 3,7% το 2021, σε σύγκριση με το 2020, συμβάλλοντας κατά 0,8 π.μ. στην αύξηση του ΑΕΠ, ως απόρροια των δημοσιονομικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας, αλλά και των λοιπών δημοσιονομικών μέτρων για την ενίσχυση των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, οι οποίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την παροχή επιδομάτων θέρμανσης και επιδοτήσεων ηλεκτρικού ρεύματος και πετρελαίου. Αντίθετα, τα αποθέματα μειώθηκαν σημαντικά, κατά το προηγούμενο έτος, αφαιρώντας από την άνοδο του ΑΕΠ 1,1 ποσοστιαίες μονάδες.

Παρά τις θετικές προσδοκίες, οι προκλήσεις και οι αβεβαιότητες διατηρούνται όσον αφορά στην εξέλιξη της νόσου Covid-19 και των μεταλλάξεών της, αλλά και από ενδεχόμενες επιπτώσεις μονιμότερου χαρακτήρα στην παραγωγικότητα, την απασχόληση, τη συμπεριφορά των νοικοκυριών, την ανθεκτικότητα των επιχειρήσεων και τους κινδύνους χρηματοδότησης των οικονομικά αδύναμων οικονομιών. Επιπρόσθετα, ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), ακολούθησε ανοδική πορεία το δεύτερο εξάμηνο του 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Τον Δεκέμβριο του 2021 ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά 4,4%, έναντι -2,4% τον αντίστοιχο μήνα του 2020, ενώ ο μέσος δείκτης αυξήθηκε το 2021 κατά 0,6%, σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

Ορισμένες ενδείξεις για την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας το 2022 είναι οι ακόλουθες:



- Πρώτον, διαμορφώνονται οι συνθήκες για αλλαγή της σύνθεσης της οικονομικής μεγέθυνσης, η οποία αναμένεται να προέλθει σε μεγαλύτερο βαθμό από την επενδυτική δαπάνη. Οι συνθήκες για την αύξηση των επενδύσεων, το επόμενο διάστημα, θα προσδιοριστούν από την πορεία του αξιόχρεου της ελληνικής οικονομίας προς την επενδυτική βαθμίδα, από την εισροή των πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), καθώς και από την υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που διαμορφώνουν ένα φιλικό προς την επιχειρηματικότητα περιβάλλον. Η χρηματοδότηση από το ΤΑΑ μπορεί να αποδειχθεί σταθερή βάση για μια ισχυρή ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας και αναμένεται να δημιουργήσει έναν ενάρετο κύκλο νέων επενδύσεων και βιώσιμων ρυθμών ανάπτυξης. Τα κονδύλια, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αναμένεται να κινητοποιήσουν νέες επενδύσεις ύψους περίπου € 57,5 δισ. την περίοδο 2021-2026, καλύπτοντας σε μεγάλο βαθμό, το επενδυτικό κενό που είχε δημιουργηθεί στην Ελλάδα, την προηγούμενη δεκαετία.
- Δεύτερον, στην εκτίμηση για νέα αύξηση των αφίξεων και των εισπράξεων από τον τουρισμό, τη σημαντική ανάκαμψη του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων και τέλος, τη σταδιακή σταθεροποίηση του Δείκτη Οικονομικού Κλίματος.

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 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 κατά το 2021, οι διαρκούσες έκτακτες συνθήκες δημιούργησαν καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης ορισμένων έργων και στην ολοκλήρωση συμφωνιών. Αρκετές εξ αυτών (καθυστερήσεων) αντιμετωπισθήκαν επιτυχώς, διατηρώντας έτσι την ουσιαστικά ανεπηρέαστη τη συνέχιση της ροής των εσόδων της Εταιρείας.

Εξάλλου, τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της,

- έχοντας καταρτίσει πολυετείς συμβάσεις με μισθωτές που δεν περιλαμβάνονται στο προστατευτικό πεδίο των έκτακτων διατάξεων λόγω Covid-19, διατήρησαν την απρόσκοπτη λειτουργία τους.
- αξιολογούν διαρκώς την ανακτησιμότητα των απαιτήσεών τους, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνουν τις προκύπτουσες πληροφορίες στον πιστωτικό τους έλεγχο. Στις περιπτώσεις όπου είναι σκόπιμο, χρησιμοποιούνται εξωτερικές εκθέσεις ή αναλύσεις σχετικά με τους υφιστάμενους ή ενδεχόμενους πελάτες.
- δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις από πελάτες εκ της πιθανότητας μη ανταπόκρισής των στους συμφωνημένους όρους αποπληρωμής δοθέντος ότι οι αντισυμβαλλόμενοι του διαθέτουν υψηλής ποιότητας κεφαλαιακή διάρθρωση και εν γένει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

Η ρευστότητα της τόσο της εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2021 και δεν επηρεάστηκε ουσιαστικά, 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 31.12.2021 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους και να είναι απόλυτα συνεπής έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και των λοιπών πιστωτών τους.



Οι οικονομικές επιπτώσεις της πλήρους κλίμακας εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022, έχει προκαλέσει αβεβαιότητα στις αγορές και στην εξέλιξη των μακροοικονομικών συνθηκών, ενώ επιπρόσθετα η επιβολή κυρώσεων που επιβλήθηκαν στη Ρωσία, από τις Ηνωμένες Πολιτείες, την Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και από λοιπές χώρες έχει επηρεάσει τις συναλλαγές με τους εμπλεκόμενους στις κυρώσεις παρατείνοντας τη περίοδο ισχυρών πληθωριστικών πιέσεων στην Ευρωζώνη. Οι πιέσεις αυτές τροφοδοτούνται από τις τιμές του φυσικού αερίου, του πετρελαίου και των τροφίμων, οι οποίες εκτιμάται ότι θα παραμείνουν υψηλές μεσοπρόθεσμα, καθώς και από την αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των διαταραχών στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Ως εκ τούτου, η επίδραση των υψηλών τιμών της ενέργειας, τόσο στα πραγματικά εισοδήματα των νοικοκυριών, όσο και στις γραμμές εφοδιασμού των βιομηχανιών, αναμένεται να εξασθενίσει τον ρυθμό αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Συμπερασματικά, τα τρία βασικά κανάλια μέσω των οποίων οι γεωπολιτικές εξελίξεις εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν την ελληνική οικονομία είναι οι τιμές της ενέργειας, ο τουρισμός και μία πιθανή διαταραχή των χρηματοπιστωτικών αγορών.

Ο Όμιλος δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος. Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον άνθρωπο, στο περιβάλλον και στην κοινωνία. Στα πλαίσια αυτά, καίτοι δεν είναι εκτεθειμένοι σε κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους, η αντιμετώπιση της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωσή, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος πέραν της συμμετοχής και υποστήριξης που παρέχουν τόσο σε ιδιωτικές όσο και σε κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν τη εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαντολλογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επι ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπεριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαντολλογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας ταυτόχρονα ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τα μέτρα που ελήφθησαν 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,
- την σταδιακή υλοποίηση των αποφάσεων των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας,
- τις διαφαινόμενες προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της τοπικής αγοράς ακινήτων καθώς και της ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας και την σταθερή πορεία εξόδου από την κρίση που έχει επιφέρει



- η πανδημία COVID-19, με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλυτέρευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
 - την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021,

εκτιμά ότι τόσο η Εταιρεία όσο 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.



1.1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 01.01.2021:

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)

Την 25.06.2020 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 01.01.2023.

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)

Την 27.08.2020 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 επαναυπολογισμό 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 υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021 (Κανονισμός 2021/1421/30.8.2021)**

Την 31.03.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παράτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.05.2020.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης είχε αμελητέα επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως απεικονίζεται στην σημείωση 25.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Π 17 και τις κατωτέρω τροποποιήσεις των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 01.01.2021 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 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

Την 14.05.2020 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 ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (Κανονισμός 2021/2036/19.11.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 18.05.2017 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 ζημιογόνος, 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 25.06.2020 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 01.01.2023.

Τέλος σημειώνεται πως βάσει του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης που υιοθέτησε το ανωτέρω πρότυπο, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της παραγράφου 22 του προτύπου, σύμφωνα με την οποία μια οικονομική οντότητα δεν πρέπει να ταξινομεί στην ίδια ομάδα συμβόλαια των οποίων ο μεταξύ τους χρόνος έκδοσης υπερβαίνει το ένα έτος, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής και ομάδες συμβολαίων επένδυσης με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής και με ταμειακές ροές που επηρεάζουν ή επηρεάζονται από τις ταμειακές ροές προς αντισυμβαλλομένους άλλων συμβολαίων,

β) ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων των οποίων η διαχείριση γίνεται μεταξύ γενεών συμβολαίων και που πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 77β της οδηγίας 2009/138/EK και για τα οποία έχει εγκριθεί από τις εποπτικές αρχές η εφαρμογή της προσαρμογής λόγω αντιστοίχισης.

Το Δ.Π.Χ.Π. 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 12.02.2021 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 σημαντικές 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 Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση από την 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 (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 12.02.2021 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 Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια»: Έσοδα πριν την προβλεπόμενη χρήση του παγίου (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

Την 14.05.2020 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 ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις»: Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

Την 14.05.2020 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 Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2018-2020 (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2022

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.05.2020, 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.

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 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 11.09.2014, 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 μίας 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 μίας



συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία Εταιρεία (ο επενδυτής) χάνει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της 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 πρώτη 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 πρώτη 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 01.01.2016.

Την 30.01.2014, 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.

Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΠ 17 και ΔΠΧΠ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 09.12.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 βάσει της οποίας παρέχεται η δυνατότητα κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 17 τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της συγκριτικής περιόδου να ταξινομηθούν κατά τον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα τα ταξινομούσε κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Π. 9. Στο κείμενο της τροποποίησης εξειδικεύεται ο τρόπος εφαρμογής της εν λόγω δυνατότητας ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Π. 9 ταυτόχρονα με το Δ.Π.Χ.Π. 17 ή αν το είχε ήδη εφαρμόσει σε προηγούμενη περίοδο.



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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμές και μακροπρόθεσμές Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 23.01.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμές και μακροπρόθεσμές. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφηνίσε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμή ή μακροπρόθεσμή θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφηνίσε 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 15.07.2020 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 Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Την 07.05.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

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 αποκληθείσα 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 Θυγατρικής στην οποία συμμετέχει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά 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:

**Κατηγορία Παγίου**

- Εδαφικές εκτάσεις Γήπεδα και Οικόπεδα)
- Κτήρια ιδιοχρησιμοποιούμενα
- Προσθήκες και βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα
- Δικαιώματα χρήσης σε μισθωμένα ακίνητα/οχήματα
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Ισχύουσα Ωφέλιμη Ζωή

- Δεν αποσβένονται
- 30 - 40 έτη
- Διάρκεια μίσθωσης
- Διάρκεια μίσθωσης
- 4 - 7 έτη

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 30-40 έτη και για την θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD η ωφέλιμη ζωή έχει καθοριστεί στα 25 έτη.

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 είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης αξίας, τότε 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 αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, ο Όμιλος και η 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 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.

Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.



- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
- Η λογιστική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας είναι μεγαλύτερη από τη χρηματιστηριακή κεφαλαιοποίησή της.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.

Ως ανακτήσιμη ορίζεται η υψηλότερη αξία ανάμεσα στην εύλογη αξία μμείον 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), ενώ τα εσωτερικά δημιουργούμενα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται στα 10 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, διότι δεν συμπεριλαμβάνει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εκπίπτουν σε άλλες χρήσεις, ή έξοδα που δεν εκπίπτουν και απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και τα οποία συνιστούν προσωρινές ή μόνιμες διαφορές αντίστοιχα 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 εκπεστέες 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 έσοδα 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. 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 αποτιμώνται 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 απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

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 μεταβιβάζουν ουσιωδώς, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η 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. 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 νομίσματα 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 της Εταιρείας 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 αναιτιολόγητης 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 περικλύπεται και
- όταν αναγνωρίζονται οι σχετικές προβλέψεις ενός προγράμματος αναδιάρθρωσης (βάσει του Δ.Λ.Π. 37) ή όταν αναγνωρίζονται οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία.



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

1.15 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικό

Διοικητικά στελέχη της Εταιρείας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεώς τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών 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.

Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας το έξοδο αναγνωρίζεται καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων προαίρεσης.

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 αντανakλούν 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 εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχό τους, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι, δεν είναι πιθανό ότι μια εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.



Η 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 ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μίας σύμβασης παροχής υπηρεσιών που έχει συνομολογηθεί με τον πελάτη με σταθερό τίμημα και όρους πληρωμής που έχουν προσδιοριστεί κατά η σύναψη της σύμβασης παροχής υπηρεσίας.

1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και υπολογίζονται με 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 Πληροφόρησης.

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 31.

1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) Η άμεσα μητρική τους Εταιρεία Alpha Συμμετοχών Μ.Α.Ε η έμμεσα μητρική της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών καθώς και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή τη μητρική :

- 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 ανώτατα Διευθυντικά 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 ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και



της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού 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 31.12.2021 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2020. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Ορισμένα κονδύλια της χρήσεως 31.12.2020 έχουν αναμορφωθεί και αναταξινομηθεί όπως αναλύεται στη σημείωση 35.

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 σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρίες. 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 Εταιρείας 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εκτιμήσεις ακινήτων	5.158.096	7.335.520	4.305.322	6.271.189
Διαχείριση ακινήτων	5.486.395	5.238.801	4.505.563	3.843.272
Σύνολο	10.644.483	12.574.321	8.810.885	10.114.461

Συγκεκριμένα :

Σε επίπεδο Εταιρείας, η μείωση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 1.966 χιλ. προέρχεται κυρίως κατά ποσό Ευρώ 992 χιλ. από τη μείωση του αριθμού των εκτιμήσεων και επανεκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής μας εταιρείας και κατά ποσό Ευρώ 1.026 χιλ. από την μείωση του αριθμού των οικονομικών μελετών και υπηρεσιών κατά τη διαδικασία πλειστηριασμού. Στον αντίποδα, η αύξηση των εσόδων από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 662 χιλ. προέρχεται, κυρίως από αύξηση του αριθμού των υπό διαχείριση ακινήτων του Ομίλου της μητρικής και από υπηρεσίες διαμεσολάβησης σε πωλήσεις ακινήτων.

Σε επίπεδο Ομίλου, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μειώθηκαν κατά Ευρώ 2.178 χιλ. Δηλαδή, επιπλέον των παραπάνω αντιστοιχών αναφερομένων στην Εταιρεία, μειώθηκαν κατά ποσό Ευρώ 212 χιλ. ένεκα μειωμένου κύκλου εργασιών της θυγατρικής ARES LLC (€167 χιλ).

Ομοίως τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων αυξήθηκαν κατά Ευρώ 248 χιλ. Δηλαδή, επιπλέον των παραπάνω αντιστοιχών αναφερομένων στην Εταιρεία, μειώθηκαν κατά Ευρώ 414 χιλ. ένεκα μειωμένου κύκλου εργασιών της θυγατρικής ARES LLC κατά Ευρώ 262 χιλ. και κατά Ευρώ 152 χιλ. ένεκα μειωμένου κύκλου εργασιών της θυγατρικής ARES Bulgaria.

Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2021, προέρχονται κατά 95,1% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 4,9% από λοιπούς τρίτους πελάτες. Τα έσοδα συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες. Αντίστοιχα για το έτος 2020, 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 31.12.2021	31.12.2020	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2021	31.12.2020
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	2.496.758	2.495.468	2.495.869	2.495.468
Ενοίκια από τρίτους	116.384	168.378	116.077	167.456
Σύνολο	2.613.142	2.663.846	2.611.946	2.662.924

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 δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.
- Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο αποκτήθηκε την 31.12.2021 το οποίο προτίθεται να εκμεταλλευτεί μισθώνοντάς το (επενδυτικό ακίνητο).
- 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 2021 διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου	
	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα	2.611.946	2.662.924
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	445.117	440.809
Φόροι	352.384	369.437
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	145.806	152.905
Καθαρά έσοδα από μισθώματα	1.668.639	1.699.773

Στα έξοδα συμπεριλαμβάνεται ποσό Ευρώ 445 χιλ. (για το 2020 ποσό Ευρώ 441 χιλ.) που αφορά αποσβέσεις και ποσό Ευρώ 352 χιλ. (για το 2020 ποσό Ευρώ 369 χιλ.) που αφορά φόρους ακινήτων καθώς και ποσό Ευρώ 146 χιλ. (για το 2020 ποσό Ευρώ 153 χιλ.) που αφορά λοιπές λειτουργικές δαπάνες.

**4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
Μισθοί	4.595.362	4.663.491	3.654.790	3.634.731
Εργοδοτικές εισφορές	871.803	975.731	820.333	908.920
Λοιπές επιβαρύνσεις	300.611	267.521	250.080	208.881
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	17.542	25.173	17.542	25.173
Έξοδα/ (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημ. 24)	(159.932)	29.579	(159.932)	29.579
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος συμπεφωνημένης εξόδου (σημ. 24)	753.551	-	753.551	-
Σύνολο	6.378.937	5.961.495	5.336.364	4.807.284

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2021 ήταν στον Όμιλο 130 άτομα και στην Εταιρεία 100 άτομα. Στις 31.12.2020 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 140 άτομα και για την Εταιρεία 107 άτομα.

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 529 χιλ. διαμορφώνεται κυρίως από το κόστος της καταβληθείσας αποζημίωσης ένεκα των συμπεφωνημένων αποχωρήσεων υπάλληλων της Εταιρείας (ποσό Ευρώ 753.551) μείον τη σχηματισθείσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (ποσό Ευρώ 159.932).

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρεία κατέβαλε εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) ποσού Ευρώ 783.293 για το έτος 2021 (2020: Ευρώ 878.579) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 210.516 για το έτος 2021 (2020: Ευρώ 228.347), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 51.471 για το έτος 2021 (2020: Ευρώ 66.811). 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.

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 116 χιλ. σε επίπεδο Εταιρείας και ποσού Ευρώ 191 χιλ. σε επίπεδο Ομίλου (για το 2020 χορηγήθηκαν έκτακτες αμοιβές ποσού Ευρώ 58 χιλ. σε επίπεδο Εταιρείας και ποσού Ευρώ 126 χιλ. σε επίπεδο Ομίλου), οι οποίες περιλαμβάνονται στους Μισθούς. Αντίστοιχα στην χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα με το έξοδο του Δικαιώματος προαίρεσης μετοχών συνολικής αξίας Ευρώ 17 χιλ. ενώ για την χρήση 2020, το αντίστοιχο ποσό ήταν Ευρώ 25 χιλ. (για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με την χορήγηση του ποσού, μπορείτε να αναφερθείτε αμέσως παρακάτω).

**Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών**

Η Γενική Συνέλευση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 31.07.2020 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 εταιριών. 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 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει τους δικαιούχους και τους ακριβείς όρους του προγράμματος.

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 υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. 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 Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την 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 Εταιρειών. Αντίστοιχα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 16.12.2021 προέβη στη χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020.

Την 31.12.2020 και την 31.12.2021 οι δικαιούχοι ενημερώθηκαν για το ακριβές ποσό της αμοιβής τους για την απόδοση των ετών 2018/2019 και 2020 αντίστοιχα καθώς και για τους όρους που τις διέπουν.

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τη μεταβολή στον αριθμό των χορηγηθέντων δικαιωμάτων προαίρεσης:

Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	
Σύνολο 01.01.2021	62.595
Εξασκηθέντα	(38.728)
Χορηγηθέντα 31.12.2021	15.923
Σύνολο 31.12.2021	39.790



Οι Περίοδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων απεικονίζονται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2021	31.12.2020
Ιανουάριος 2021	-	38.728
Ιανουάριος 2022	17.899	8.346
Ιανουάριος 2023	10.470	8.347
Ιανουάριος 2024	9.297	7.174
Ιανουάριος 2025	2.124	-
	39.790	62.595

Η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων ανέρχεται σε 11,69 μήνες (31.12.2020 9,93 μήνες)

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31.12.2021 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε € 17.542 (€ 25.173 την 31.12.2020).

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2021 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2022 η εύλογη αξία προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης. Αντίστοιχη μεθοδολογία εφαρμόστηκε για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2020 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2021. Για τα υπόλοιπα δικαιώματα η εύλογη αξία προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας το μοντέλο αποτίμησης Black & Scholes. Οι σημαντικές μεταβλητές που υπεισέρχονται στο μοντέλο, όπως παρουσιάζονται και στον κάτωθι πίνακα, είναι η τιμή μετοχής, η τιμή εξάσκησης, η μεταβλητότητα της τιμής της μετοχής (volatility) καθώς και η αναμενόμενη διάρκεια έως τη λήξη. Ως μεταβλητότητα έχει χρησιμοποιηθεί η ιστορική μεταβλητότητα, ήτοι η τυπική απόκλιση των λογαριθμικών μεταβολών της ημερήσιας τιμής της μετοχής, για διάστημα ίσο με την εναπομένουσα διάρκεια του κάθε δικαιώματος.

	Δικαιωμάτων Προαίρεσης στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2018 και 2019	Δικαιωμάτων Προαίρεσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2020
Μέση σταθμική αξία	0,7	0,79
Αναμενόμενη μεταβλητότητα	72,23%	58,20%
Αναμενόμενη διάρκεια (σε έτη)	2	2
Σταθμισμένη μέση τιμή της μετοχής	0,9702	1,077
Τιμή εξάσκησης	0,3	0,3
Αναμενόμενα μερίσματα	0	0
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου	-0.52%	-0.48%

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν εντός της χρήσεως, η σταθμισμένη μέση εύλογη αξία ανέρχεται σε ποσό 5.005 Ευρώ (31.12.2020 ποσό 17.703 Ευρώ).



5. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Δικηγόροι	246.021	213.649	218.191	167.268
Μηχανικοί-εκτιμητές	1.694.637	1.902.676	1.308.766	1.477.757
Λοιποί	646.499	587.889	490.265	396.381
Σύνολο	2.587.157	2.704.214	2.017.222	2.041.406

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ασφάλιστρα	38.533	83.233	28.345	29.425
Επισκευές και συντηρήσεις	323.953	253.001	278.788	218.754
Λοιπές παροχές τρίτων	203.703	99.687	91.889	118.591
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	298.537	297.173	298.537	297.173
Χαρτόσημο μισθωμάτων	44.225	44.448	44.225	44.448
Λοιποί φόροι τέλη	59.357	36.140	58.533	34.697
Έξοδα μετακινήσεων	129.204	95.374	129.204	95.374
Γραφική ύλη	23.320	43.039	18.939	34.716
Έξοδα μετοχολογίου	20.769	7.389	20.769	7.389
Κοινόχρηστες δαπάνες	72.425	77.094	72.425	77.094
Συνδρομές	25.072	17.534	25.072	17.534
Λοιπά έξοδα	453.779	583.700	333.454	402.804
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	9.622	39.062	9.622	39.062
Σύνολο	1.702.499	1.676.874	1.409.802	1.417.061

Στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για το έτος 2021 στο ποσό των Ευρώ 31 χιλ. (2020: Ευρώ 32 χιλ.). Επίσης στα «Λοιπά έξοδα» συμπεριλαμβάνονται επιρριπτόμενες δαπάνες που έχουν γίνει για λογαριασμό της ALPHA BANK για το έτος 2021 στο ποσό των Ευρώ 164 χιλ. (2020: Ευρώ 129 χιλ.)

**7. Αποσβέσεις**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & λοιπός εξοπλισμός	14	111.827	108.585	81.563	79.538
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	14	146.616	130.141	117.612	100.924
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	15	443.759	449.658	440.809	440.809
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	16	18.295	12.813	16.200	10.369
Σύνολο		720.497	701.197	656.184	631.640

8. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	12.292	213.083	12.292	206.882
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	17.637	471	14.246	471
Σύνολο	29.929	213.554	26.538	207.353

Η μείωση των εσόδων από πιστωτικούς τόκους προέρχονται από το γεγονός ότι από το δεύτερο τρίμηνο της χρήσης η Εταιρεία δεν προχώρησε σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της σε προθεσμιακές καταθέσεις.

9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Σύμφωνα με τις ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές και τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36, η Εταιρεία διενεργεί σχετικό έλεγχο απομείωσης επί των στοιχείων του ενεργητικού στη λήξη κάθε ετήσιας περιόδου αναφοράς εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις απομείωσης. Ο σχετικός έλεγχος μπορεί να διενεργείται και νωρίτερα, όταν ανακύπτουν ενδείξεις ενδεχόμενης ζημιάς απομείωσης. Η αξιολόγηση που διενεργείται, εστιάζει τόσο σε εξωγενείς όσο και σε ενδογενείς παράγοντες. Επίσης, η Εταιρεία για τις επενδύσεις της σε συμμετοχές, που έχουν ήδη υποστεί απομείωση όταν υφίστανται ενδείξεις αναστροφής, συγκρίνει τη λογιστική αξία με την ανακτήσιμη αξία τους και αξιολογεί τη δυνατότητα της αναστροφής μέρους ή του συνόλου της απομείωσης που έχει αναγνωρισθεί σε προγενέστερες περιόδους.

Την 31.12.2021 η θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. απέκτησε με συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης, ακίνητο στη Σόφια Βουλγαρίας με σκοπό την εκμετάλλευσή του (υπο την έννοια των οριζόμενων στο ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα»).

Ο έλεγχος απομείωσης βασίζεται στον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού της επένδυσης της εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36 με βάση την αξία λόγω χρήσης (value in use). Η αξία λόγω χρήσης υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), ήτοι προβλέψεις ταμειακών ροών που βασίζονται σε προϋπολογισμούς και προβλέψεις της Διοίκησης αναφορικά με το πλάνο εκμετάλλευσής του εν λόγω οικονομικού στοιχείου. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορισμού της αξίας χρήσης επηρεάζεται (έχει ευαισθησία) από τις εξής βασικές παραδοχές, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση για τον προσδιορισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών: α) Κατάρτιση επιχειρηματικών σχεδίων, τα οποία βασίζονται σε πρόσφατα δεδομένα της αγοράς, σε εκτιμήσεις της Διοίκησης επί των οποίων χρησιμοποιούνται προϋπολογιστικά περιθώρια λειτουργικού κέρδους και EBITDA, καθώς και μελλοντικές



εκτιμήσεις με τη χρήση εύλογων παραδοχών β) Χρήση σχετικών μοντέλων (CAMP, GGM model) και συντελεστών προεξόφλησης.

Το μεσοσταθμισμένο κόστος κεφαλαίου (WACC) το οποίο αντανάκλα το προεξοφλητικό επιτόκιο των μελλοντικών ταμειακών ροών κάθε ΜΔΤΡ, σύμφωνα με το οποίο σταθμίζεται το κόστος των ιδίων κεφαλαίων και το κόστος του μακροπρόθεσμου δανεισμού, προκειμένου να υπολογιστεί το κόστος των συνολικών κεφαλαίων της Εταιρείας που χρησιμοποιήθηκε για τους σκοπούς του προσδιορισμού της αξίας λόγω χρήσης με τη παραπάνω προσέγγιση διαμορφώθηκε στο 8,3%. Αλλαγή του μεσοσταθμισμένου κόστους κεφαλαίου κατά 15 επιπλέον ποσοστιαίες μονάδες θα μειώσει την ανακτήσιμη αξία (αξία χρήσης) της επένδυσης κατά 469χιλ. και εάν μειωθεί κατά 15 ποσοστιαίες μονάδες η ανακτήσιμη αξία (αξία χρήσης) της επένδυσης θα αυξηθεί και 491 χιλ.

Με βάση τον έλεγχο απομείωσης που διενεργήθηκε στη λήξη της παρουσιαζόμενης περιόδου αναφοράς, δεν προέκυψε ανάγκη διενέργειας ποσού απομείωσης.

Η Διοίκηση δεν γνωρίζει επί του παρόντος οποιοδήποτε άλλο γεγονός ή συνθήκη που θα επέφερε λογικά πιθανή μεταβολή σε κάποια από τις βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκε ο προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού των ΜΔΤΡ.

Εταιρεία	Αξία Συμμετοχής 1.1.2021	Αξία Συμμετοχής 31.12.2021	Αξία Απομείωσης
Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D	76.695	76.695	-
Chardash Trading E.O.O.D.	16.812.616	19.562.616*	-
Alpha Real Estate Services SRL	289.000	289.000	-
Alpha Real Estate Services LLC	11.000	11.000	-

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	-

* Για την αύξηση της αξίας συμμετοχής της Εταιρείας στη Chardash Trading E.O.O. την 31.12.2021 στο ποσό των Ευρώ 19.562.616 αναφερθείτε στην *σημείωση 17* της παρούσας.

**10. Ζημιές/(αναστροφή Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αναστροφή/(ζημιές) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	(50.054)	98.937	(50.054)	98.788
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	48.369	(18.378)	48.369	(18.378)
Σύνολο	(1.685)	80.559	(1.685)	80.410

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 σχημάτισε σχετική πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων από τρίτους μη ενδοομιλικούς πελάτες ύψους Ευρώ 50 χιλ., ενώ υπήρξε αναστροφή απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων ποσού Ευρώ 48 χιλ. δεδομένου ότι δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις την 31.12.2021.

11. Λοιπά κέρδη / (ζημιές)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Επιδότηση Ενοικίων λόγω μειώσεις Covid	52.508	-	52.508	-
Πώληση ακινήτου στην Βουλγαρία	25.868	-	-	-
Λοιπά κέρδη	56.971	-	8.694	-
Σύνολο	135.347	-	61.202	-

12. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται ανάλογα με τη 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 22%.

Με το άρθρο 120 του Ν.4799/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όσον αφορά τις εξαιρούμενες οντότητες, τις χρηματοδοτικές εταιρείες συμμετοχών, τις μικτές χρηματοοικονομικές εταιρείες



συμμετοχών, τις αποδοχές, τα μέτρα και τις εξουσίες εποπτείας και τα μέτρα διατήρησης κεφαλαίου (L 150), ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/879 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2014/59/ΕΕ σχετικά με την ικανότητα απορρόφησης των ζημιών και ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και της Οδηγίας 98/26/ΕΚ (L 150), μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (από 24% που ισχύει σήμερα σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Με το άρθρο 119 του ίδιου νόμου, προβλέπεται μείωση σε ογδόντα τοις εκατό (80%) από εκατό τοις εκατό (100%), που ισχύει, του ποσοστού προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν για την προκαταβολή φόρου που βεβαιώνεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2021 και επόμενων.

Με το άρθρο 20 του Ν.4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημά 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 υπό ορισμένες προϋποθέσεις 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 01.01.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2021	31/12/2020*	31.12.2021	31/12/2020*
Τρέχων φόρος		514.806	1.123.442	508.985	1.117.117
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων		(26.118)	25.191	(26.118)	25.191
Αναβαλλόμενος φόρος	26	(157.242)	(58.445)	(157.242)	(58.445)
Σύνολο φόρου		331.446	1.090.188	325.625	1.083.863

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	
	31.12.2021	31/12/2020*	31.12.2021	31/12/2020*
Αποζημίωση προσωπικού	(41.212)	7.099	(41.212)	7.099
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	265	(1.383)	265	(1.383)
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	200.681	72.027	200.681	72.027
Απομειώσεις παγίων	(38.348)	-	(38.348)	-
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	35.856	(19.298)	35.856	(19.298)
Σύνολο	157.242	58.445	157.242	58.445

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις την 31.12.2021 ποσού Ευρώ 410.937 (για την χρήση 31.12.2020: ποσό Ευρώ 244.747) που αφορά φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων οι οποίες οι οποίες δύναται να χρησιμοποιηθούν για συμψηφισμό με μελλοντικά έσοδα και ελλείψει αυτών υπόκεινται σε 5τη παραγραφή. Επιπλέον, ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις την 31.12.2021 ήτοι ποσό 296.303 Ευρώ που προκύπτει από την απομείωση του ακινήτου της ιδιοκτησίας της Chardash Trading E.O.O.D.

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2020*
Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	1.998.123	4.457.943	2.068.179	3.943.917				
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(23,06%) (460.819)	(21,37%) (952.865)	(22,00%) (454.999)	(24,00%) (946.540)				
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,56%) (31.113)	(2,32%) (103.549)	(1,50%) (31.113)	(2,63%) (103.549)				
Έσοδα μη φορολογητέα	0,58% 11.552	0,05% 2.033	0,56% 11.552	0,05% 2.033				
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	3,92% 78.289	0,00% -	3,79% 78.289	0,00% -				
Λοιπές φορολογικές διαφορές	3,54% 70.647	(0,80%) (35.807)	3,42% 70.647	(0,91%) (35.807)				
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(16,59%) (331.446)	(24,45%) (1.090.188)	(15,74%) (325.625)	(27,48%) (1.083.863)				

Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 23,06% για τη χρήση 2021 και 21,37% αντίστοιχα για τη χρήση 2020 όπως έχει αναπροσαρμοστεί (δες σημείωση 35) 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:

	2021	2020*
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	591	-
Αποζημίωση προσωπικού	(2.981)	5.319
Σύνολο	(2.390)	5.319

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/2013, τα ενδοομικά 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 2015.

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 αναιρουμένου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2021	31.12.2020*	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2021	31.12.2020*
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	1.666.677	3.367.755	1.742.554	2.860.054
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,12	0,24	0,12	0,20



Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή : Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για 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 κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2020*	2.881.881	889.157	881.054	4.652.092
Προσθήκες	-	88.833	143.457	232.290
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(273)	-	(273)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(10.094)	-	(10.094)
31 Δεκεμβρίου 2020*	2.881.881	967.623	1.024.511	4.874.015
01 Ιανουαρίου 2021	2.881.881	967.623	1.024.511	4.874.015
Προσθήκες	-	13.449	77.163	90.611
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	-	-	(21.421)	(21.421)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(255)	(2.032)	(2.287)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(119.602)	-	(119.602)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.881.881	861.215	1.078.221	4.821.317
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2020	275.181	611.051	120.776	1.007.008
Αποσβέσεις περιόδου	26.373	82.212	130.141	238.726
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(10.094)	-	(10.094)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(474)	(506)	(980)
31 Δεκεμβρίου 2020	301.554	682.695	250.411	1.234.660
01 Ιανουαρίου 2021	301.554	682.695	250.411	1.234.660
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	85.453	146.616	258.443
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(111.421)	(19.041)	(130.462)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(422)	(859)	(1.281)
31 Δεκεμβρίου 2021	327.928	656.305	377.127	1.361.360
Συσσωρευμένες απομειώσεις				
31 Δεκεμβρίου 2020*	263.449	-	-	263.449
31 Δεκεμβρίου 2021	263.449	-	-	263.449
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκεμβρίου 2020	2.316.878	284.928	774.100	3.375.906
31 Δεκεμβρίου 2021	2.290.504	204.910	701.094	3.196.508



	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2020*	2.881.881	573.883	766.352	4.222.116
Προσθήκες	-	71.332	105.389	176.721
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(10.094)	-	(10.094)
31 Δεκεμβρίου 2020*	2.881.881	635.121	871.741	4.388.743
01 Ιανουαρίου 2021	2.881.881	635.121	871.741	4.388.743
Προσθήκες	-	10.911	77.163	88.073
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	-	-	(21.421)	(21.421)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(111.422)	-	(111.422)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.881.881	534.610	927.483	4.343.974
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 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)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	301.554	449.723	194.448	945.725
01 Ιανουαρίου 2021	301.554	449.723	194.448	945.725
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	55.189	117.612	199.175
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(111.421)	(19.041)	(130.462)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	327.928	393.491	293.019	1.014.438
Συσσωρευμένες απομειώσεις				
31 Δεκεμβρίου 2020*	263.449	-	-	263.449
Απομειώσεις περιόδου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	263.449	-	-	263.449
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκεμβρίου 2020	2.316.878	185.398	677.293	3.179.569
31 Δεκεμβρίου 2021	2.290.504	141.119	634.464	3.066.087



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 κτήρια 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.

15. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
01 Ιανουαρίου 2020*	43.554.245	43.333.032
31 Δεκεμβρίου 2020*	43.554.245	43.333.032
01 Ιανουαρίου 2021	43.554.245	43.333.032
Προσθήκες	19.344.135	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις	(221.217)	(4)
31 Δεκεμβρίου 2021	62.677.163	43.333.028
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
01 Ιανουαρίου 2020	7.158.065	7.057.780
Αποσβέσεις περιόδου	449.658	440.809
31 Δεκεμβρίου 2020	7.607.723	7.498.589
01 Ιανουαρίου 2021	7.607.723	7.498.589
Αποσβέσεις περιόδου	443.759	440.809
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων	(112.084)	-
31 Δεκεμβρίου 2021	7.939.398	7.939.398
Συσσωρευμένες απομειώσεις		
01 Ιανουαρίου 2020*	1.526.701	1.526.701
31 Δεκεμβρίου 2020	1.526.701	1.526.701
01 Ιανουαρίου 2021	1.526.701	1.526.701
31 Δεκεμβρίου 2021	1.526.701	1.526.701
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2020	34.419.821	34.307.742
31 Δεκέμβριος 2021	53.211.064	33.866.929

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

Οι αναφερόμενες εδώ προσθήκες αφορούν το κτήριο που αποκτήθηκε από την Chardash Trading E.O.O.D.



Στις 31.12.2021 η Chardash Trading E.O.O.D απέκτησε σε εκπλήρωση του με ημερομηνία 30.07.2021 συμφωνητικού (ΜοU) με συμβολαιογραφική πράξη πώλησης από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» ακίνητο στη Σόφια Βουλγαρίας έναντι συνολικού ποσού εκ Ευρώ 21.301.187. Εκ του ποσού αυτού ποσό Ευρώ 1.750.000 καταβλήθηκε σε μετρητά και το υπόλοιπο ποσό εκ Ευρώ 19.551.187 συμψηφίστηκε με ισόποση απαίτηση που διατηρούσε η Chardash Trading E.O.O.D κατά της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών «BAS» και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αποτέλεσμα. Επιπλέον, τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολόγησαν τον συμψηφισμό του συνόλου των αμοιβαίων απαιτήσεων και υποχρεώσεων που είχαν λογισθεί έως την ημερομηνία διενέργειας της συναλλαγής. Ως εκ τούτου, η Chardash προέβη στη διακοπή αναγνώρισης των υποχρεώσεων της προς τη BAS, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημ. 27, καθώς και των απαιτήσεών της από τη BAS, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη σημ. 20.

	Αξία Τιμήματος	Κεφαλοποιημένα έξοδα	Διαγραφή υποχρεώσεων	Αξία Κτήσης 31.12.2021
Τμήμα γης (Συμβόλαιο)	1.750.000	63.493	(224.275)	1.589.218
Τμήμα Κτηρίου	19.551.187	709.353	(2.505.623)	17.754.917
	21.301.187	772.846	(2.729.898)	19.344.135

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.611.946 (2020: Ευρώ 2.662.924) για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 2.613.142 (2020: Ευρώ 2.663.846) 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 53 χιλ. σε επίπεδο Εταιρείας. Δεν υπήρχε κάποια επίπτωση στις Εταιρείες του Ομίλου.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 43,9 εκατ. (2020: Ευρώ 43,3 εκατ.) για την Εταιρεία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 63,0 εκατ. (2020: Ευρώ 43,4 εκατ.). Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους 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 (από 9,9 €/τμ- 21,1 €/τμ) εκτός τριών ακινήτων με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε Κέρκυρα και Κολωνάκι με τιμές από 39,9 €/τμ έως 82,7 €/τμ και αποθηκών από 3,15€/τμ -5,4€/τμ, προσαύξηση ενοικίου κατ’ έτος (ΔΚτ+1%), ποσοστό μακροχρόνια ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση) 1% -7%, προεξοφλητικό επιτόκιο 6,7% - 9%., συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη) 3 έως 12 έτη, ποσοστό ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση) 2%-4%, 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 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.

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) $D/(k_e-g)$, όπου g το growth 1% και k_e ο συντελεστής προεξόφλησης.

Διάρκεια Χρηματορρών 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	2.704.389	2.702.905
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	1.014.733	1.014.733
Πέρα των 5 ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	99.441	99.441
Σύνολο	3.818.563	3.817.079

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

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2021 παρουσιάζονται στην σημείωση 3.

16. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
01 Ιανουαρίου 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 Δεκεμβρίου 2020	959.847	8.460	968.307	948.325	8.460	956.785
01 Ιανουαρίου 2021	959.847	8.460	968.307	948.325	8.460	956.785
Προσθήκες	23.400	164.942	188.342	23.400	164.942	188.342
Διαγραφές-Εκποιήσεις, Λήξεις			-	(10.465)	-	(10.465)
Συναλλαγματικές διαφορές	(37)	-	(37)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	983.210	173.402	1.156.612	961.260	173.402	1.134.662
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
01 Ιανουαρίου 2020	906.398	-	906.398	902.323	-	902.323
Αποσβέσεις περιόδου	12.813	-	12.813	10.369	-	10.369
Συναλλαγματικές διαφορές	(12)	-	(12)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	919.199	-	919.199	912.692	-	912.692
1 Ιανουάριος 2021	919.199	-	919.199	912.692	-	912.692
Αποσβέσεις περιόδου	18.295	-	18.295	16.200	-	16.200
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	-	-	(10.465)	-	(10.465)
Συναλλαγματικές διαφορές	(34)	-	(34)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	937.460	-	937.460	918.427	-	918.427
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2020	40.648	8.460	49.108	35.633	8.460	44.093
31 Δεκεμβρίου 2021	45.749	173.402	219.152	42.833	173.402	216.235

17. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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 (2020: Ευρώ 76.695).

β) Στην Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής αυτής την 31/12/2021 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 19.562.616 (2020: Ευρώ 16.812.616).

Συγκεκριμένα, με το 471/14.12.2021 πρακτικό του ΔΣ της Εταιρείας αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων θεμάτων, η καταβολή προς την Chardash Trading E.O.O.D ποσού έως Ευρώ 3εκ για τη κάλυψη της συναλλαγής που αφορούσε την, σε πλήρωση του συμφωνηθέντος με ημ/νια 30/07/2021 συμφωνητικού (ΜοΥ), ολοκλήρωση της μεταβίβασης του ευρισκόμενου στη Σόφια Βουλγαρίας ακίνητου από τη Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» στη Chardash Trading E.O.O.D., με τη ρητή αναφορά του λογισμού των ποσών αυτών ως καταβολή μετόχου έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Έως την 31/12/2021 το ποσό που είχε καταβληθεί από τη Μητρική Εταιρεία στην Chardash Trading E.O.O.D ήταν Ευρώ 2.750.000. Ως εκ τούτου, η αξία την εν λόγω συμμετοχής κατά την 31/12/2021 λογίζεται στο ποσό των Ευρώ 19.562.616 (2020: Ευρώ 16.812.616) συμπεριλαμβανομένου και του ποσού των Ευρώ 2.750.000 που αφορά ποσό προοριζόμενο για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου στη εν λόγω θυγατρική.

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2020: 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 (2020: 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.

31.12.2021

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

31.12.2020

	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 Prorindex Ανώνυμη Εταιρεία Δεικτών Ακινήτων. Η συμμετοχή αφορά την κατοχή 8.750 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 2 εκάστης. Η εύλογη αξία προσδιορίστηκε με βάση την καθαρή θέση της Εταιρείας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Η Εταιρεία βρίσκεται σε επικοινωνία με την Prorindex 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 :

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες		591.753	482.765	528.110	407.117
Απαιτήσεις από ενδοομιλικούς πελάτες	29	5.829.994	6.750.383	5.551.295	6.292.061
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9		(352.408)	(302.353)	(352.408)	(302.353)
Σύνολο		6.069.339	6.930.795	5.726.997	6.396.825

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

Η δε ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2021 και αντίστοιχα 2020 είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2021	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	5.551.295	2.954.731	777.362	580.629	989.265	249.308
Λοιποί Πελάτες	528.110	135.925	28.910	22.694	23.494	317.087
	6.079.405	3.090.656	806.272	603.323	1.012.759	566.395

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2020	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 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	369.585	301.919



Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2020 – 31.12.2020 και αντίστοιχα 01.01.2021-31.12.2021 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 1.1.2020	401.297	401.141
Αναστροφή απομείωσης περιόδου 01.01.2020 - 31.12.2020	(98.937)	(98.788)
Συναλλαγματικές διαφορές	(7)	-
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020	302.353	302.353
Απομείωση περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021	50.055	50.055
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021	352.408	352.408

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 5.551.295 ενώ οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 528.110. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 6.292.061 και για τρίτους πελάτες στο ποσό των Ευρώ 407.117.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου από εταιρείες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 5.829.994 ενώ οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 591.753. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 τα αντίστοιχα ποσά για τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 6.750.383 και για τρίτους πελάτες στο ποσό των Ευρώ 482.765

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 2021 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 ΑΕ_ B+S&P), ως εκούτου ο σχετικός συντελεστής Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (ECL) είναι μηδενικός.



20. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	47.823	76.192	4.043	41.097
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων - Αποθεματικά	114.437	114.437	114.437	114.437
Λοιπές απαιτήσεις	1.086.166	2.507.637	1.400.076	1.863.883
Απαίτηση από Ακαδημία Επιστημών Σόφιας	-	19.260.827	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	160.758	172.566	160.039	172.566
	1.409.184	22.131.659	1.678.595	2.191.983

Κατά την 31.12.2020 το ποσό Ευρώ 19.260.827 αφορούσε την απαίτηση της θυγατρικής εταιρείας Chardash από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS», ύστερα από την επίδραση της προεξόφλησης πάνω στην ονομαστική αξία της απαίτησης ύψους Ευρώ 19.551.187 η οποία 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 «BAS», η οποία είχε διεκδικήσει επιτυχώς νομικά την κυριότητά του.

Στις 31.12.2021 η Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» σε εκπλήρωση του με ημερομηνία 30.07.2021 συμφωνητικού (MoU) μεταβίβασε με συμβολαιογραφική πράξη πώλησης στη Chardash Trading E.O.O.D το προαναφερθέν ακίνητο στη Σόφια Βουλγαρίας έναντι συνολικού ποσού εκ Ευρώ 21.301.187. Εκ του ποσού αυτού ποσό Ευρώ 1.750.000 καταβλήθηκε σε μετρητά και το υπόλοιπο ποσό εκ Ευρώ 19.551.187 συμψηφίστηκε με ισόποση απαίτηση που διατηρούσε η Chardash Trading E.O.O.D κατά της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών «BAS» ως ανωτέρω. Επιπλέον, τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολόγησαν τον συμψηφισμό του συνόλου των αμοιβαίων απαιτήσεων που έχει ή δύναται να εγείρει το ένα συμβαλλόμενο μέλος έναντι του άλλου. Ως εκ τούτου η θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D διέγραψε το σύνολο των απαιτήσεων της κατά της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών «BAS» εκ ποσού Ευρώ 505.505.

Στις «Λοιπές Απαιτήσεις», ποσό Ευρώ 877.310 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 (2020 Ευρώ 1.029.551).

**21. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	728	1.590	604	1.515
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	79.842.837	79.938.495	76.378.196	77.226.569
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	-	(48.369)	-	(48.369)
Σύνολο	79.843.565	79.891.716	76.378.800	77.179.715

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. 10)	(18.377)	(18.377)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020	(48.369)	(48.369)

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2021- 31.12.2021 έχει ως εξής, καθώς η Εταιρεία το 2021 :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2021	(48.369)	(48.369)
Αναστροφή Απομείωση χρήσης 2021 (Σημ. 10)	48.369	48.369
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021	-	-

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	728	1.590	604	1.515
Καταθέσεις όψεως	78.898.202	3.977.605	76.378.196	2.226.152
Προθεσμιακές καταθέσεις	944.635	75.960.294	-	75.000.000
Σύνολο	79.843.565	79.939.489	76.378.800	77.227.667

Η Εταιρεία κατά το 2021 τήρησε το σύνολο των διαθεσίμων της σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE) ενώ η θυγατρική της ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA. Κατά την 31.12.2021 δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις για την Εταιρεία ενώ για τον Όμιλο, κατείχε η θυγατρική ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL.

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για το έτος 2020 και 2021, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :



Έτος 2020	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	
Έτος 2021	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	237.422	27/3/2022
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.213	11/3/2022
	944.635	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2021	944.635	-
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2021	-	-
Σύνολο	944.635	-

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	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

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαίωματος 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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 2021.



23. Αποθεματικά

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	5.496.026	5.346.881	5.496.026	5.346.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(80.077)	(67.885)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	42.715	25.173	42.715	25.173
Σύνολο	5.458.664	5.304.169	5.538.741	5.372.054

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 149 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2021. Επίσης αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 17.542, μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 4.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021.

24. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

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.

Εντός της χρήσεως η Εταιρία μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την ως άνω αποζημίωση λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διεργητικών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee) που εκδόθηκε τον Μάιο του 2021. Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955. Η απόφαση αντιμετωπίζεται ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8 (σημείωση 35).

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 2021 και το αντίστοιχο αναπροσαρμοσμένο για την χρήση του 2020 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και της περιόδου που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

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

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2021	31.12.2020*
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	31.399	26.342
Επιτοκιακό κόστος	424	3.237
Κόστος Διακανονισμών	561.796	-
Συνολικό έξοδο χρήσεως	593.619	29.579
Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(108.594)	(86.428)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	3.810	(22.166)
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	(104.784)	(108.594)

**Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:**

	31.12.2021	31.12.2020*
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	423.806	372.061
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	31.398	26.342
Επιτοκιακό κόστος	424	3.237
Καταβληθείσες παροχές	(753.551)	-
Κόστος Διακανονισμών	561.796	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(3.810)	22.166
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	260.063	423.806

Υποθέσεις

Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,61%	0,10%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	2,00%	1,70%
Πληθωρισμός	1,80%	1,35%

Ανάλυση ευαισθησίας**Ως προς την Υποχρέωση**

	2021		2020*	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	253.473	-3%	416.702	-2%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	266.967	3%	431.261	2%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	266.967	2%	430.479	2%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	266.328	2%	417.396	-2%

Ως προς το Έξοδο Χρήσης

	2021		2020*	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	27.172	-4%	30.006	-4%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	29.633	4%	32.877	5%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	29.525	4%	32.744	4%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	27.264	-4%	30.120	-4%

Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής

	2021	2020
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	58.743	53.569
Από 1-5 έτη	68.186	140.139
Από 5-10 έτη	244.537	138.110
Από 10 έτη και άνω	1.155.174	1.211.764

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.

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 την χρήση 2021 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,65% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%. Αντίστοιχα, για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2020 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,55% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,82%.

Στην Εταιρεία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2021, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,90% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%, ενώ για το 2020, 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 2021 για την Εταιρεία ανήλθε σε ποσό Ευρώ 128.677 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 112.770 και τόκων ποσού Ευρώ 15.907 ενώ για το 2020 ήταν 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 2021 για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 158.451 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 140.286 και τόκων ποσού Ευρώ 18.165. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα



αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 15.907 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 18.165 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2021	683.351	116.849	800.200	584.047	116.849	700.896
Χρεωστικοί τόκοι	17.277	888	18.165	15.020	887	15.907
Πληρωμές μισθωμάτων	(110.794)	(47.657)	(158.451)	(81.022)	(47.655)	(128.677)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	(20.107)	92.083	71.976	(18.796)	92.083	73.287
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2021	569.727	162.163	731.890	499.249	162.164	661.413

	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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.777	106.612
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	597.113	554.801
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021	731.890	661.413

	<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 31 Δεκεμβρίου 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 (€ 5.579).

Σημειώνεται ότι έχουν επιβαρυνθεί τα “Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα” της Εταιρίας κατά ποσό Ευρώ 8.330 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 4172/2013 όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν 4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τη χρήση 2021 είναι 22% .

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

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2021	31.12.2020*
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	702.083	771.471
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.468.363)	(1.692.603)
	(766.280)	(921.132)

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

	2021	2020*
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο του αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	2.143	-
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	838	(5.319)
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμεμων στην εύλογη αξία	(591)	-
Σύνολο	2.390	(5.319)

	2020*			2021			
	Υπόλοιπο 01.01.2020*	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων*	Αναγνώριση στην καθαρή θέση*	Υπόλοιπο 31.12.2020*	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2021
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(6.770)	-	-	(6.770)	-	591	(6.179)
Αποζημίωση προσωπικού	122.075	7.099	5.319	134.493	(41.212)	(2.981)	90.300
Απομειώσεις παγίων	427.090	-	-	427.090	(38.348)	-	388.742
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	60.971	(19.298)	-	41.673	35.856	-	77.529
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.047	(1.383)	-	5.664	265	-	5.929
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.595.309)	72.027	-	(1.523.282)	200.681	-	(1.322.601)
Σύνολο	(984.896)	58.445	5.319	(921.132)	157.242	(2.390)	(766.280)

27. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορικές υποχρεώσεις	669.059	785.566	389.618	634.690
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	352.814	522.668	283.189	212.224
Φ.Π.Α.	472.262	775.516	472.704	748.198
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	202.782	223.486	164.783	201.555
Εγγυήσεις ενοικιαστών	62.304	62.177	62.304	62.176
Πρόγραμμα επίτευξης στόχων (Bonus)	-	66.976	-	9.000
Λοιπές υποχρεώσεις	635.705	3.714.611	689.552	787.956
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	164.850	-	94.177	-
Σύνολο	2.559.776	6.151.000	2.156.327	2.655.799

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Οι προμηθευτές της Εταιρείας και του Ομίλου εξοφλήθηκαν εντός των πρώτων 30 ημερών του επόμενου έτους.

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 174.276 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 176.792. Αντιστοίχως την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ 61.236 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 90.780.

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 «BAS». Επίσης περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.561.778 το οποίο αφορά οφειλόμενα μισθώματα της εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. προς την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS».

Στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της συναλλαγής μεταβίβασης επενδυτικού ακινήτου από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» στην Chardash Trading E.O.O.D, η οποία περιγράφεται αναλυτικά στη σημ. 15, τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολόγησαν τον συμψηφισμό του συνόλου των αμοιβαίων απαιτήσεων και υποχρεώσεων που είχαν διαμορφωθεί έως την ημερομηνία διενέργειας της συναλλαγής. Ως εκ τούτου η θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D συμψήφισε το σύνολο των υποχρεώσεων ποσού Ευρώ 2.729.898 στο κόστος κτήσης του ακινήτου που είχε εγγράψει στα βιβλία της κατά της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών «BAS» έως την 31.12.2021.

28. Συμβατικές υποχρεώσεις

Στις συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται υποχρεώσεις που απορρέουν με συμβάσεις με μηχανικούς, συνολικής αξίας Ευρώ 52.035, για την χρήση του 2021, ενώ για την χρήση του 2020, το ποσό ήταν Ευρώ 91.874.

29. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank όπου είναι θυγατρική της Alpha Group Investments Limited, η οποία συμμετέχει στην Εταιρεία κατά 89,8% και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. που συμμετέχει κατά 3,4% στην Εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες 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 31.12.2021 και 31.12.2020 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.298.131	6.027.316	4.298.131	6.027.316
Λοιπές απαιτήσεις	877.330	1.029.611	877.330	1.029.611
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	38.727	54.071	38.727	54.071
Ταμείο και διαθέσιμα	76.378.190	77.178.095	76.378.190	77.178.095
	81.592.378	84.289.093	81.592.378	84.289.093

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.531.863	723.067	1.253.164	264.745
Λοιπές απαιτήσεις	29.559	4.772	414.559	1.098
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	66.634	96.807	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.546.222	2.311.185	-	-
	4.174.278	3.135.831	1.667.723	265.843

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	33.751	9.183	33.751	9.183
Λοιπές υποχρεώσεις	672.136	774.222	672.136	774.222
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39.871	53.898	39.871	53.898
	745.758	837.303	745.758	837.303

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	143.041	81.597	140.525	52.053
Λοιπές υποχρεώσεις	78.381	88.303	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	70.477	99.304	-	-
	291.899	269.204	140.525	52.053



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.633.180	8.424.813	6.633.180	8.424.813
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.385.921	2.385.921	2.385.921	2.385.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26.538	207.353	26.538	207.353
	9.045.639	11.018.087	9.045.639	11.018.087

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.494.598	3.478.464	1.688.568	1.256.482
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	110.832	109.547	109.948	109.547
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.371	7.585	-	-
	3.608.801	3.595.596	1.798.516	1.366.029

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	26.078	27.540	26.078	27.540
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	15.910	28.752	15.910	28.752
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13.944	14.036	13.944	14.036
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.043	1.297	1.043	1.297
	56.975	71.625	56.975	71.625

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	185.207	181.468	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	194.045	126.836	161.335	82.300
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	28.873	29.089	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.657	6.949	-	-
	417.782	344.342	161.335	82.300

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	532.706	461.473	532.706	461.473



Οι αμοιβές μελών διοικητικού συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών έχουν αναπροσαρμοστεί για την χρήση 31.12.2020 καθώς στις συγκεκριμένες αμοιβές έχουν συμπεριληφθεί και οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών όπως αντίστοιχα έχει γίνει και για την χρήση 31.12.2021.

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης.

1. Με αγωγή του κατά της Εταιρείας, 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. Το Πρωτοδικείο Αθηνών εξέδωσε την υπ αρθ.677/2021 απόφαση με την οποία απορρίφθηκε συνολικά η αγωγή του πρώην εργαζόμενου κατά της Εταιρείας. Έως την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2021 δεν μας έχει γνωστοποιηθεί ότι έχει ασκηθεί έφεση κατά της ως άνω αποφάσεως.

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2016 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 2017 έως και 2020 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 2021 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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.



31. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η επιχειρηματική δραστηριότητα της τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου προέρχεται από δυο διακριτούς κλάδους δραστηριοτήτων με κοινή αναφορά την ακίνητη περιουσία, ήτοι τον κλάδο της Παροχής Υπηρεσίας σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών και αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων και τον κλάδο της Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Επενδυτικών Ακινήτων που αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων κτηρίων.

Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση καίτοι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφότεροι να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον, έχοντας τη δυνατότητα να εξαγάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα.

Ο μεν κλάδος της παροχής υπηρεσιών επι ακινήτων συνιστά ένα ολοκληρωμένα πλέγμα παρεχόμενων υπηρεσιών επί ακίνητα τρίτων (πελατών) που αφορούν Αγορές, Πωλήσεις, Μισθώσεις, Εκμισθώσεις, Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Διαχείριση & Επίβλεψη Έργων, Υπηρεσίες Συμβούλου, Εποπτεία & Διαχείριση Ακινήτων Τρίτων ενώ ο κλάδος της Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Ακινήτων αφορά το σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτητών ακινήτων καθώς και τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών.

Η παρουσίαση των δυο αυτών κλάδων, διακριτά, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου σε σχέση με το είδος και το μίγμα των χρηματορροών με τις οποίες αυτοί χρηματοδοτούνται. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

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 2021 στο 13,8% , ενώ για την χρήση 2020 το ποσοστό ανήλθε σε 16,1%.

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

**ΟΜΙΛΟΣ**
31.12.2021

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ιδιόκτητων Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	10.644.483	2.613.142	-	13.257.625
Αποτελέσματα Τομέα	106.278	1.762.257	-	1.868.535
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	29.929	29.929
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(34.003)	(34.003)
Λοιπά κέρδη (Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	135.347	135.347
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.685)	(1.685)
Καθαρά Κέρδη/(ζημίες)	106.278	1.664.470	(201.858)	1.666.677
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.574.954	53.281.127	81.139.781	143.762.728
Παθητικό (31.12.2021)	2.352.099	185.469	1.866.723	4.404.291
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2021)	2.724.822	-	-	2.724.822

ΟΜΙΛΟΣ
31.12.2020*

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ιδιόκτητων Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	12.574.321	2.663.846	-	15.238.167
Αποτελέσματα Τομέα	2.591.740	1.602.647	-	4.194.387
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	213.554	213.554
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(30.557)	(30.557)
Λοιπά κέρδη (Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	-	-
Φόρος Εισοδήματος	98.937	-	(18.378)	80.559
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.090.188)	(1.090.188)
Καθαρά Κέρδη/(ζημίες)	2.690.677	1.602.647	(925.569)	3.367.755
Ενεργητικό (31.12.2020)	10.287.308	36.537.869	100.020.878	146.846.055
Παθητικό (31.12.2020)	3.596.452	144.099	5.175.943	8.916.494
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2020)	133.544	-	-	133.544

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****31.12.2021**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ιδιοκτητων Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	8.810.885	2.611.946	-	11.422.831
Αποτελέσματα Τομέα	334.619	1.668.640	-	2.003.259
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	26.538	26.538
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(21.135)	(21.135)
Λοιπά κέρδη (Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	61.202	61.202
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.685)	(1.685)
Καθαρά Κέρδη/(ζημίες)	334.619	1.668.640	(260.705)	1.742.554
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.100.511	33.935.776	97.883.717	140.920.004
Παθητικό (31.12.2021)	2.069.277	183.541	1.674.379	3.927.197
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2021)	199.251	-	-	199.251

ΕΤΑΙΡΕΙΑ**31.12.2020***

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ιδιοκτητων Ακινήτων	Μη κατανεμημέν α	Σύνολο
Έσοδα	10.114.461	2.662.924	-	12.777.385
Αποτελέσματα Τομέα	2.165.005	1.700.154	14.835	3.879.994
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	207.353	207.353
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(22.586)	(22.586)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες (Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	(201.254)	(201.254)
Φόρος Εισοδήματος	98.788	-	(18.378)	80.410
Φόρος Εισοδήματος	-	-	-	(1.083.863)
Καθαρά Κέρδη/(ζημίες)	2.263.793	1.700.154	(20.030)	2.860.054
Ενεργητικό (31.12.2020)	9.725.298	34.385.622	96.425.368	140.536.288
Παθητικό (31.12.2020)	2.968.561	141.882	2.194.554	5.304.997
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2020)	116.042	-	-	116.042



Για την χρήση του 2020, 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 από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS». Επίσης περιλαμβάνεται και η απομείωση της συμμετοχής της Εταιρείας στη θυγατρική Chardash Trading E.O.O.D. η οποία δραστηριοποιείτο στον τομέα των της εκμετάλλευσης ακινήτων

Για την χρήση του 2021, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα και σε επίπεδο Εταιρείας, οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

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)

31.12.2021						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.611.946	-	307	889	-	2.613.142
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.810.885	1.160.692	145.029	635.892	(108.015)	10.644.483
Συνολο εσόδων	11.422.831	1.160.692	145.336	636.781	(108.015)	13.257.625
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(5.336.364)	(497.455)	(110.241)	(434.877)	-	(6.378.937)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(3.427.024)	(555.567)	(304.971)	(110.109)	108.015	(4.289.656)
Αποσβέσεις	(656.184)	(10.074)	(28.627)	(25.612)	-	(720.497)
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(1.685)	-	-	-	-	(1.685)
Συνολο εξόδων	(9.421.257)	(1.063.096)	(443.839)	(570.598)	108.015	(11.390.775)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26.538	-	-	3.391	-	29.929
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(21.135)	(7.718)	(2.127)	(3.023)	-	(34.003)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)	61.202	-	25.868	48.277	-	135.347
Κέρδη προ Φόρων	2.068.179	89.878	(274.762)	114.828	-	1.998.123
Φόρος εισοδήματος	(325.625)	-	-	(5.821)	-	(331.446)
Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	1.742.554	89.878	(274.762)	109.008	-	1.666.678
Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2021	140.920.004	1.315.943	20.421.457	1.662.768	(20.324.310)	143.995.862
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2021	3.927.197	239.853	3.199.569	172.672	3.135.000	4.404.291

31.12.2020*						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από ενοίκια	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 κυκλου εργασιών	12.777.385	1.581.612	301.509	682.663	(105.002)	15.238.167
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(4.807.284)	(634.639)	(119.013)	(400.559)	-	(5.961.494)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(3.458.467)	(577.139)	(359.172)	(91.311)	105.002	(4.381.088)
Αποσβέσεις	(631.640)	(8.801)	(34.358)	(26.398)	-	(701.197)
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(120.843)	-	-	149	201.253	80.559
Συνολο Δαπανών	(9.018.234)	(1.220.579)	(512.543)	(518.119)	306.255	(10.963.220)
Εσοδα από τόκους	207.353	-	(1.764)	8.305	(340)	213.554
Χρημ/κά Έξοδα	(22.586)	(4.437)	(1.014)	(2.520)	-	(30.557)
Κέρδη προ Φόρων	3.943.918	356.596	(213.813)	170.329	200.913	4.457.944
Φόρος	(1.083.863)	-	-	(6.324)	-	(1.090.188)
Κέρδη Περιόδου	2.860.054	356.596	(213.813)	164.005	200.913	3.376.756
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	5.304.997	279.683	3.221.783	269.433	159.402	8.916.494



32. 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» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα. Κατά την 31.12.2021, 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 Εταιρίας και του Ομίλου σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους τους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζουν για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση των κεφαλαίων τους.

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

α) Πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος συγκεντρώσεως σε πελάτες

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις οι οποίες κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τις απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης καθώς και από παροχή υπηρεσιών (εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων).

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης 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 89,6% 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_ B+ Standard and Poor's).

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 9,5% 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 ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά προηγούμενα από τυχόν αθετήσεις καταβολών και τις προοπτικές του κάθε πελάτη στο εγγύς μέλλον.

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 2021 και 2020 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 79.843.565 και Ευρώ 79.891.716 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 76.378.800 και Ευρώ 77.179.715 αντίστοιχα.

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

Για την χρήση 31.12.2021

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

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	11.140	22.332	33.627	67.679	380.558	216.555	731.890
Εμπορικές υποχρεώσεις	669.059	-	-	-	-	-	669.059
Συμβατικές υποχρεώσεις	52.035	-	-	-	-	-	52.035

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

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.812	17.663	26.593	53.543	338.246	216.554	661.412
Εμπορικές υποχρεώσεις	389.618	-	-	-	-	-	389.618
Συμβατικές υποχρεώσεις	52.035	-	-	-	-	-	52.035



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

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσων 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 2021 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.

33. 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 λουιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λουιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

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.



	2021	2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

34. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	44.200	43.550
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	13.390	13.195
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	13.570	6.000
Σύνολο	71.160	62.940

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	62.400	61.660
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	13.390	13.195
Αμοιβή σχετική με μη ελεγκτικές υπηρεσίες	13.570	6.000
Σύνολο	89.360	81.050

35. Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2020

Η Εταιρία εντός της χρήσης μετέβαλε τον τρόπο υπολογισμού της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που απορρέει από την αποζημίωση λόγω συνταξιοδότησης με βάση την ελληνική εργατική νομοθεσία λαμβάνοντας υπόψη απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee). Με την εφαρμογή της απόφασης αυτής η κατανομή της υποχρέωσης σε περιόδους υπηρεσίας δεν ξεκινά πλέον από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 3198/1955.

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

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω μεταβολών, ορισμένα κονδύλια της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, Κατάστασης Συνολικού Αποτελέσματος του Ισολογισμού και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών της προηγούμενης χρήσης αναμορφώθηκαν, όπως προκύπτει από τους πίνακες που ακολουθούν:



	Νέα Λογιστική Πολιτική	Παλαιά Λογιστική Πολιτική	Διαφορές
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης			
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης (01.01.2020)	372.061	711.286	-339.225
Δαπάνη τόκου	3.237	6.188	-2.951
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	26.342	42.432	-16.091
Κόστος (αποτέλεσμα) Διακανονισμών/Περικοπών/Ειδικών περιπτώσεων (π.χ Ενοποιήσεις, Διασπάσεις, Τερματισμοί, ...)	-	-	-
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-	-	-
Έξοδα	-	-	-
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	22.166	56.561	-34.394
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης (31.12.2020)	423.806	816.467	-392.662

(α) - Αναμορφώσεις

Με βάση την επίδραση της αλλαγής λογιστικού χειρισμού όπου αναφέρθηκε παραπάνω, υπήρξε αναμόρφωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης, κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ταμειακών ροών και οι αντίστοιχες σημειώσεις, αναμορφώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(5.980.537)	19.042	(5.961.495)	(4.826.326)	19.042	(4.807.284)
Αμοιβές τρίτων	(2.704.214)	-	(2.704.214)	(2.041.406)	-	(2.041.406)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.676.874)	-	(1.676.874)	(1.417.061)	-	(1.417.061)
Αποσβέσεις	(701.197)	-	(701.197)	(631.640)	-	(631.640)
Σύνολο εξόδων	(11.062.822)	19.042	(11.043.780)	(8.916.433)	19.042	(8.897.391)
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	4.438.901	19.042	4.457.943	3.924.875	19.042	3.943.917
	(1.085.618)	(4.570)	(1.090.188)	(1.079.293)	(4.570)	(1.083.863)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	3.353.283	14.472	3.367.755	2.845.582	14.472	2.860.054

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά που δεν μπορούν να αναμορφωθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων						
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(56.561)	34.395	(22.166)	(56.561)	34.395	(22.166)
Φόρος εισοδήματος	13.574	(8.255)	5.319	13.574	(8.255)	5.319
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(42.987)	26.140	(16.847)	(42.987)	26.140	(16.847)

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ						
Μετοχικό κεφάλαιο	58.100.000	-	58.100.000	58.100.000	-	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	-	20.184.886	20.184.886	-	20.184.886
Αποθεματικά	5.304.169	-	5.304.169	5.372.054	-	5.372.054
Αποτελέσματα εις νέον	54.042.082	298.424	54.340.506	51.275.927	298.424	51.574.351
Σύνολο καθαρής θέσεως	137.631.137	298.424	137.929.561	134.932.867	298.424	135.231.291
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	832.209	(392.663)	439.546	816.469	(392.663)	423.806
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	680.253	-	680.253	592.518	-	592.518
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	826.893	94.239	921.132	826.893	94.239	921.132
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.339.355	(298.424)	2.040.931	2.235.880	(298.424)	1.937.456



Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Όμιλος			Εταιρεία		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020		Αναμορφωμένο 31.12.2020	Δημοσιευμένο 31.12.2020		Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Αποτελέσματα εις νέο		Αναθεωρημένο	Αποτελέσματα εις νέο		Αναθεωρημένο
Υπόλοιπο 1.1.2020	50.868.786	257.812	51.126.598	48.610.332	257.812	48.868.144
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	3.353.283	14.472	3.367.755	2.845.582	14.472	2.860.054
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(42.987)	26.140	(16.847)	(42.987)	26.140	(16.847)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	3.310.296	298.424	3.350.908	2.802.595	298.424	2.843.207
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	(137.000)	-	(137.000)	(137.000)	-	(137.000)
Υπόλοιπο 31.12.2020	54.042.082	298.424	54.340.506	51.275.927	298.424	51.574.351



Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναταξινόμηση	Αναμορφωμένο 31.12.2020	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναταξινόμηση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες						
Κέρδη προ φόρων	4.438.901	19.042	4.457.943	3.924.875	19.042	3.943.917
Πλέον / μείον προσαρμογές για :						
Αποσβέσεις	701.197	-	701.197	631.640	-	631.640
Απομείωση περιουσιακών στοιχείων και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(80.559)	-	(80.559)	(80.410)	-	(80.410)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	25.173	25.173	-	25.173	25.173
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(182.997)	-	(182.997)	(184.768)	-	(184.768)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	-	-	-	201.254	-	201.254
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών	58.075	(19.042)	39.033	48.621	(19.042)	29.579
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	8.714	-	8.714	-	-	-
	4.943.331	25.173	4.968.504	4.541.212	25.173	4.566.385
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες						
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.346.754)	-	(3.346.754)	(3.088.048)	-	(3.088.048)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	812.894	-	812.894	965.088	-	965.088
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.409.471	25.173	2.434.644	2.418.252	25.173	2.443.425
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(9.942)	-	(9.942)	(4.994)	-	(4.994)
Καταβλημένοι φόροι	(743.748)	(25.173)	(768.921)	(744.854)	(25.173)	(770.027)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.655.781	-	1.655.781	1.668.404	-	1.668.404

(β) – Αναταξινομήσεις
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ / ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναταξινόμηση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Οικόπεδα και κτήρια		Οικόπεδα και κτήρια
Αξία Κτήσεως			
01 Ιανουαρίου 2020	2.618.432	263.449	2.881.881
31 Δεκεμβρίου 2020	2.618.432	263.449	2.881.881
Συσσωρευμένες απομειώσεις			
31 Δεκεμβρίου 2020*	-	263.449	263.449
Αναπόσβεστη αξία			
31 Δεκεμβρίου 2020	2.316.878	-	2.316.878

Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναταξινόμηση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Οικόπεδα και κτήρια		Οικόπεδα και κτήρια
Αξία Κτήσεως			
01 Ιανουαρίου 2020	42.027.544	1.526.701	43.554.245
31 Δεκεμβρίου 2020	42.027.544	1.526.701	43.554.245
Συσσωρευμένες απομειώσεις			
31 Δεκεμβρίου 2020*	-	1.526.701	1.526.701
Αναπόσβεστη αξία			
31 Δεκεμβρίου 2020	34.419.821	-	34.419.821

Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 31.12.2020	Αναταξινόμηση	Αναμορφωμένο 31.12.2020
	Οικόπεδα και κτήρια		Οικόπεδα και κτήρια
Αξία Κτήσεως			
01 Ιανουαρίου 2020	41.806.331	1.526.701	43.333.032
31 Δεκεμβρίου 2020	41.806.331	1.526.701	43.333.032
Συσσωρευμένες απομειώσεις			
31 Δεκεμβρίου 2020*	-	1.526.701	1.526.701
Αναπόσβεστη αξία			
31 Δεκεμβρίου 2020	34.307.742	-	34.307.742



36. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

Την 15.03.2022 η μητρική Εταιρεία Alpha Bank ανακοίνωσε την πρόθεσή της για το “Μετασχηματισμό” της Alpha Αστικά Ακίνητα στο πλαίσιο εκκίνησης της διαδικασίας για την επιλογή στρατηγικού επενδυτή στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Ειδικότερα, η Alpha Bank προτίθεται να εκκινήσει τη διαδικασία για το μετασχηματισμό της Alpha Αστικά Ακίνητα σε Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Στο πλαίσιο διενέργειας του “Μετασχηματισμού” εντάσσεται η πώληση και μεταβίβαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρεία του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.» (εφεξής ο «Όμιλος Alpha Holdings»), και η οποία αποκτώσα εταιρεία θα αποτελέσει το φορέα για την κοινοπραξία της Συναλλαγής Skyline (εφεξής «Κοινοπραξία»). Κατά την 31/12/2021 δεν έχουν συναφθεί δεσμευτικές συμφωνίες και η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την επιφύλαξη της λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων. Ως εκ τούτου δεν πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις για την κατάταξη των ακινήτων της Εταιρείας στην κατηγορία «Κατεχόμενα προς πώληση». Ο Μετασχηματισμός της Εταιρείας θα περιλάβει ακόμη την ενσωμάτωση στην Alpha Αστικά Ακίνητα της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.», εταιρείας του Ομίλου Alpha Holdings. Τέλος, η Alpha Αστικά Ακίνητα, κατόπιν ολοκλήρωσης του Μετασχηματισμού της, αναμένεται να συνάψει μακροπρόθεσμη σύμβαση με την Κοινοπραξία, καθώς και με εταιρείες του Όμιλου Alpha Holdings, για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων τους.

Συνέπεια της ανωτέρω συναλλαγής τα ακίνητα της Εταιρείας αναμένεται πως θα μεταβιβαστούν στα επίπεδα της Εύλογης Αξίας αυτών κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης. Η εύλογη αξία αυτών κατά την 31/12/2021 ανήρχετο περί το ποσό Ευρώ 46 εκ ενώ η λογιστική τους αξία κατά την 31.12.2021 ήταν Ευρώ 36,9εκ. Το δε έσοδα από την εκμίσθωση των ακινήτων αυτών κατά τη χρήση 2021 ήταν 2,6εκ (σημ. 3). Η επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας από την ενσωμάτωση της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε» δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια καθώς οι λεπτομέρειες της συναλλαγής αυτής δεν είναι ακόμα οριστικοποιημένες.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022 έχει προκαλέσει αβεβαιότητα στις αγορές και στην εξέλιξη των μακροοικονομικών συνθηκών, ενώ επιπρόσθετα η επιβολή κυρώσεων από τις Ηνωμένες Πολιτείες, την Ευρωπαϊκή Ένωση, το Ηνωμένο Βασίλειο και από λοιπές χώρες έχει επηρεάσει τις συναλλαγές με τους εμπλεκόμενους στις κυρώσεις. Οι οικονομικές επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία, έχουν προκαλέσει αβεβαιότητα στις αγορές και στην εξέλιξη των μακροοικονομικών συνθηκών. Η επίπτωση των ανωτέρω εξελίξεων στην Ελληνική οικονομία έχει αποτυπωθεί με τη δραματική αύξηση του κόστους ενέργειας η οποία συμβάλει σημαντικά στην αύξηση του πληθωρισμού. Ο Όμιλος δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος. Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Αθήναι, 4 Απριλίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ