



**ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως  
αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)**

**ΑΘΗΝΑ**

**ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

---

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

---

	<b>Σελίδα</b>
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	4
Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2018 .....	7
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	7
Ισολογισμός.....	8
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος .....	9
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως .....	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	11
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων.....	12
1.Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία .....	12
2.Βασικές λογιστικές αρχές.....	13
2.1 Βάση παρουσίασης.....	13
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	23
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....	23
2.4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....	23
2.5 Άυλα στοιχεία ενεργητικού.....	24
2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	24
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	24
2.8 Φόρος εισοδήματος.....	26
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	27
2.10 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους .....	27
2.11 Προβλέψεις .....	28
2.12 Μισθώσεις .....	28
2.13 Έσοδα .....	29
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών .....	29
2.15 Συγκριτικά στοιχεία .....	30
2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	30
2.17 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.....	31
3. Έσοδα από τόκους .....	32
4. Έσοδα συμμετοχών.....	32
5. Λοιπά έσοδα.....	32
6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....	32
7. Γενικά διοικητικά έξοδα.....	33
8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου .....	33
9. Φόρος εισοδήματος .....	33
10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €).....	36
11. Ταμείο και διαθέσιμα.....	36
12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου.....	37
13. Απαιτήσεις από πελάτες .....	39
14. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	39
15. Λοιπές απαιτήσεις.....	40
16. Καθαρή θέση.....	40
17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους .....	42
18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος .....	43

19. Λοιπές υποχρεώσεις.....	43
20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....	44
21. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	44
22. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	47
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	48
24. Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9.....	49
25. Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου.....	51
26. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών .....	51
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού .....	51

## Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως και την κατάσταση 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του κ.ν. 2190/1920.

#### 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία, καθόλη 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 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.

#### Ευθύνες της Διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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 δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει την δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

1. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.
2. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρία «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Ελένη-Χριστίνα Κρανιώτη**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

## Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2018

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
		31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από τόκους	3	1.846.619,93	1.732.858,69
Έσοδα συμμετοχών	4	609.064,50	612.517,09
Λοιπά έσοδα	5	--	7.130,89
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>2.455.684,43</b>	<b>2.352.506,67</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(237.284,35)	(136.716,91)
Αποσβέσεις	14	(987,57)	--
Γενικά διοικητικά έξοδα	7	(340.602,93)	(34.470,93)
<b>Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου</b>		<b>(578.874,85)</b>	<b>(171.187,84)</b>
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	8	1.393.261,48	--
<b>Καθαρά Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>3.270.071,06</b>	<b>2.181.318,83</b>
Φόρος εισοδήματος	9	(1.003.301,34)	(461.625,95)
<b>Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>2.266.769,72</b>	<b>1.719.692,88</b>
<b>Καθαρά Κέρδη ανά μετοχή</b>	<b>10</b>	<b>2,41</b>	<b>1,83</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 12-52) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Ισολογισμός

(ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	14	101.330,89	0,06
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου	12		
- Διαθέσιμα προς πώληση		--	8.689.806,09
- Αποτιμημένα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση		10.188.147,09	--
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>10.289.477,98</b>	<b>8.689.806,15</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	13	242.406,46	247.136,76
Λοιπές απαιτήσεις	15	1.322.774,07	1.208.289,84
Ταμείο και διαθέσιμα	11	337.517.213,74	340.793.069,40
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>339.082.394,27</b>	<b>342.248.496,00</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>349.371.872,25</b>	<b>350.938.302,15</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.314.250,00	5.371.568,28
Αποτελέσματα εις νέον		6.544.617,40	4.113.937,90
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>347.183.128,77</b>	<b>348.809.767,55</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	17	8.670,55	--
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	1.350.090,23	1.657.500,66
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.358.760,78</b>	<b>1.657.500,66</b>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	18	609.456,08	455.256,40
Λοιπές υποχρεώσεις	19	220.526,62	15.777,54
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>829.982,70</b>	<b>471.033,94</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>2.188.743,48</b>	<b>2.128.534,60</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>349.371.872,25</b>	<b>350.938.302,15</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 12-52) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



## Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	Σημείωση	(ποσά σε Ευρώ)	
		Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2018	31.12.2017
Καθαρά κέρδη/(ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος, που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		2.266.769,72	1.719.692,88
<b>Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:</b>			
<b>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>			
Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	16	--	313.083,11
Φόρος εισοδήματος	9	--	(90.794,10)
		--	<b>222.289,01</b>
<b>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>			
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης μετοχών στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση		201.948,93	--
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων		51.806,29	--
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	17	(2.040,72)	--
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο		178.604,25	--
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών		(15.023,82)	--
		<b>415.294,93</b>	--
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>		<b>415.294,93</b>	<b>222.289,01</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>2.682.064,65</b>	<b>1.941.981,89</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 12-52) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2017</b>		<b>3.942.750,00</b>	<b>335.381.511,37</b>	<b>5.149.279,27</b>	<b>6.684.332,52</b>	<b>351.157.873,16</b>
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	1.719.692,88	1.719.692,88
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση		--	--	222.289,01	--	222.289,01
<b>Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>222.289,01</b>	<b>1.719.692,88</b>	<b>1.941.981,89</b>
Διανομή μερίσματος		--	--	--	(4.290.087,50)	(4.290.087,50)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>		<b>3.942.750,00</b>	<b>335.381.511,37</b>	<b>5.371.568,28</b>	<b>4.113.937,90</b>	<b>348.809.767,55</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>		<b>3.942.750,00</b>	<b>335.381.511,37</b>	<b>5.371.568,28</b>	<b>4.113.937,90</b>	<b>348.809.767,55</b>
<b>Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018</b>	24	--	--	(4.057.318,28)	2.752.614,85	<b>(1.304.703,43)</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2018</b>		<b>3.942.750,00</b>	<b>335.381.511,37</b>	<b>1.314.250,00</b>	<b>6.866.552,75</b>	<b>347.505.064,12</b>
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	2.266.769,72	2.266.769,72
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση		--	--	--	415.294,93	415.294,93
<b>Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.682.064,65</b>	<b>2.682.064,65</b>
Διανομή μερίσματος	16	--	--	--	(3.004.000,00)	(3.004.000,00)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>		<b>3.942.750,00</b>	<b>335.381.511,37</b>	<b>1.314.250,00</b>	<b>6.544.617,40</b>	<b>347.183.128,77</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 12-52) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
		31.12.2018	31.12.2017 *
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		3.270.071,06	2.181.318,83
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους		(1.846.619,93)	(1.732.858,69)
Έσοδα συμμετοχών		(609.064,50)	(612.517,09)
Αναστροφή προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου		(1.393.261,48)	--
Λοιπές προβλέψεις		6.629,83	(20.524,47)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		987,57	--
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		(571.257,45)	(184.581,42)
Μείωση/(αύξηση ) απαιτήσεων		(109.753,93)	3.276.002,65
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		204.749,08	9.587,74
Πληρωμή φόρου εισοδήματος χρήσεως 2017	9	(455.256,40)	(366.479,18)
Πληρωμή διαφοράς φόρου εισοδήματος χρήσεως 2017	9	(4.768,23)	--
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>(936.286,93)</b>	<b>2.734.529,79</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		(1.454.050,79)	--
Πώληση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		209.465,02	--
Αγορές ενσώματων παγίων	14	(102.318,40)	--
Μερίσματα εισπραχθέντα		609.064,50	612.517,09
Τόκοι εισπραχθέντες και λοιπά συναφή έσοδα		1.733.581,87	1.751.138,98
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>995.742,20</b>	<b>2.363.656,07</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>			
Διανομή μερίσματος χρήσεως	16	(3.004.000,00)	(4.290.087,50)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(3.004.000,00)</b>	<b>(4.290.087,50)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α+β+γ)</b>		<b>(2.944.544,73)</b>	<b>808.098,36</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	11	340.735.829,68	339.927.731,32
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως</b>	11	<b>337.791.284,95</b>	<b>340.735.829,68</b>

\* Ορισμένα κονδύλια έχουν αναμορφωθεί για λόγους συγκρισιμότητας (βλ. Σημ. 2

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 12-52) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ” και διακριτικό τίτλο “AREM I” (εφεξής η “Εταιρία”), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/B/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάστηκε από “ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” σε “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ”), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:

1. Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).
2. Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο “Sale and lease back”, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματης εξασφάλισης επ’ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.
3. Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.
4. Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιοσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).
5. Η καθ’ οιονδήποτε τρόπο και εξ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.
6. Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2018 απασχολεί 9 άτομα.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της “Alpha Bank A.E.”, η οποία συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100%.

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**Παπαγαρυφάλου Λάζαρος  
Αντωνίου Μαριάννα

Χρυσανθόπουλος Νικόλαος

Γκάνος Ιωάννης

Πάσσας Ισίδωρος

Σπηλιόπουλος Γεώργιος

Πρόεδρος  
Αντιπρόεδρος

Μέλος

Μέλος

Μέλος

Μέλος

**Εποπτεύουσα Αρχή**Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης  
**Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών**

7080/01/B/87/165

**Αριθμός Φορολογικού Μητρώου**

094079776

**Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου**

001247801000

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

**Συνεργαζόμενη Τράπεζα**

ALPHA BANK A.E.

**Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής****Ελένη Χριστίνα Κρασιώτη**

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 54871

**Deloitte** Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών

Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α &amp; Γρανικού, 151 25

Μαρούσι

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε 120

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29<sup>η</sup> Αυγούστου 2019.

**2. Βασικές λογιστικές αρχές****2.1 Βάση παρουσίασης**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2018 και έχουν συνταχθεί:

- α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
- β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τα ακόλουθα στοιχεία του ενεργητικού, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους :

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα χρήση του 2018)
- Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (αφορά στη χρήση του 2017)

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017. Σημειώνεται, ωστόσο, πως η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 επέφερε σημαντικές τροποποιήσεις στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που αφορούν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Οι λογιστικές αυτές αρχές, οι οποίες έχουν εφαρμογή από 1.1.2018, παρουσιάζονται αμέσως παρακάτω στην ενότητα 2.7. Η συγκριτική πληροφορία για το 2017 δεν αναμορφώθηκε, όπως σχετικά επιτρέπεται από το ΔΠΧΠ 9. Επιπρόσθετα, οι ακολουθούμενες λογιστικές

αρχές της τρέχουσας περιόδου έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διεθνή 22, τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018:

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Κανονισμός 2018/289/26.2.2018)

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

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 4** «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΠ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Κανονισμός 2017/1988/3.11.2017)

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

- οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με την ασφάλιση, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 έως την 1.1.2021 και
- όλες οι εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα, έως ότου εφαρμόσουν το ΔΠΧΠ 17, να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

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

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

### Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:
  - επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
  - επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
  - λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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

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

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

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

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

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

### Απομείωση

Σε αντίθεση με το ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση ενός μέσου, αναγνωρίζονται

οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών. Στην περίπτωση, ωστόσο, που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή στην περίπτωση των μέσων που χαρακτηρίζονται ως απομειωμένα κατά την αρχική τους αναγνώριση, οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων.

### Λογιστική αντιστάθμιση

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

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

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί. Σημειώνεται πως το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει σε μία εταιρία να επιλέξει, ως λογιστική πολιτική, να εξακολουθεί να εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για τη λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρία θα κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού.

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

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που είχε η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται αναλυτικά στην Σημείωση 24.

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016) και **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη την 01.01.2018.

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

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

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



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

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

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

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

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή του.

Η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 δεν επέφερε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπήρχαν ενεργές συμβάσεις που να εμπίπτουν στο πεδίο της ανωτέρω τροποποίησης.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων (Κανονισμός 2018/400/14.3.2018)

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

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

► **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων - κύκλος 2014-2016** (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

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

► **Διερμηνεία 22** «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (Κανονισμός 2018/519/28.3.2018)

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνισε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η

συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνία 23 των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2018 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019.

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019.

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

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

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

**Εκτιμώμενη επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16**

Η Εταιρία ως μισθωτής θα εφαρμόσει το πρότυπο αναδρομικά αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν θα αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφορία.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) η Εταιρία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής δεν θα επαναξιολογήσει εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Επίσης, η Εταιρία θα επιλέξει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις κατά τη μετάβαση:

- θα εφαρμόσει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε όλες τις μισθώσεις,
- θα εξαιρέσει τα αρχικά κόστη σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης και
- θα χρησιμοποιήσει την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία δεν θα εφαρμόσει τις νέες διατάξεις στις μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες (short term) καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το στοιχείο που εκμισθώνεται είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των 5.000 ευρώ όταν είναι καινούργιο). Σημειώνεται ότι η Εταιρία για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν έχει προβεί σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Η Εταιρία ως οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) θα χρησιμοποιήσει το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Alpha Bank (secured funding) ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό του εν λόγω επιτοκίου θα χρησιμοποιηθούν ως σημείο αναφοράς οι αποδόσεις των εκδόσεων εξασφαλισμένου δανεισμού της Τραπέζης καθώς και η διαφορά των αποδόσεων αυτών από τις αποδόσεις των εκδόσεων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η Εταιρία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει δικαιώματα χρήσης την 01.01.2019 ποσού € 609.565,51 και αντίστοιχα ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις, ενώ δεν προκύπτει επίπτωση στην καθαρή θέση.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019.

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

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.

- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.

- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της την πιθανότητα οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου.

- Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση, αφαιρείται η αξιολόγηση της ικανότητας του συμμετέχοντα στην αγορά να αντικαταστήσει ελλείποντα μέρη, οριοθετείται ο ορισμός της παραγωγής, προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

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

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης». Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 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 Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 17 το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΠ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του ΔΠΧΠ 7 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
  - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις 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 περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και

- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022. Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020.

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

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να το εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ8.

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

## 2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

## 2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας.

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Στη χρήση 2018 όπως και στη χρήση 2017 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

## 2.4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να

επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία υπολογίζεται για τα έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό σε 3 έως 14 χρόνια.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται, ως κέρδη ή ζημιές, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## 2.5 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Λογισμικό: Οι αγορασθείσες άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν πιθανολογείται ότι το πρόγραμμα θα έχει επιτυχία, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τεχνολογική δυνατότητα και εφόσον τα κόστη αυτά μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Οι λοιπές γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Δαπάνες ανάπτυξης που καταχωρήθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν επαναφέρονται στα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερες περιόδους. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται από την έναρξη της εμπορικής παραγωγής του προϊόντος.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια. Όλα τα άυλα πάγια εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους.

## 2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για μόνιμη απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα πάγια περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

## 2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των



συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

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

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου περιλαμβάνουν τις επενδύσεις της Εταιρίας σε μετοχές, τις οποίες η Εταιρία αποφάσισε κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμά 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 στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει 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.

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.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως. Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

- α. στις συμβατικές ροές και

β. στις ροές που η Εταιρία εκτιμά ότι θα λάβει.

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): Η Εταιρία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών 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 ΔΠΧΠ 9.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Η Εταιρία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξης, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

## 2.8 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο φόρος της χρήσεως περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

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

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

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

## 2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών η Εταιρία έχει ορίσει ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τις κάτωθι κατηγορίες :

- α) το ταμείο
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας που λήγουν εντός τριών μηνών από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων
- δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

## 2.10 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Στις εν λόγω παροχές περιλαμβάνονται και οι εργοδοτικές εισφορές στο φορέα ασφάλισης (ασφαλιστικά ταμεία) των εργαζομένων. Η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα ασφάλισης που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη κ.λπ.) Η υποχρέωση αυτή της επιχείρησης σταματά με την λήξη της εργασιακής σχέσης του εργαζομένου με αυτήν. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

### ❖ Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της Εταιρίας αφορά στην νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι το ποσό της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή, ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

Ο τόκος καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## 2.11 Προβλέψεις

Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις καταχωρούνται όταν η Εταιρία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 2.12 Μισθώσεις

Η Εταιρία είναι δυνατό να συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής. Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως μισθωτής, ο μισθωμένος εξοπλισμός περιλαμβάνεται στην ανάλογη κατηγορία παγίων, όπως και τα ιδιόκτητα πάγια, ενώ η σχετική υποχρέωση προς τον εκμισθωτή περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις. Τα μισθωμένα, με χρηματοδοτική μίσθωση, πάγια και η σχετική υποχρέωση αναγνωρίζονται αρχικά στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας των παγίων και της παρούσας αξίας των ελάχιστων υποχρεωτικών μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί να καταβληθούν στον εκμισθωτή. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται με επιτόκιο προεξόφλησης εκείνο που αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης, ή, όπου αυτό δεν αναφέρεται, με βάση το επιτόκιο δανεισμού που θα επιβαρυνόταν η Εταιρία για αντίστοιχη χρηματοδότησή της για τον ίδιο σκοπό. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα πάγια αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, εκτός αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη και το πάγιο δεν αναμένεται να περιέλθει στην κατοχή της Εταιρίας κατά τη λήξη της σύμβασης, οπότε και οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στον εκμισθωτή κατανέμονται σε μείωση της υποχρέωσης και την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τα ποσά των τόκων, με βάση την τοκοχρεολυτική μέθοδο.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία, που λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έξοδα τα ποσά των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με

βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

### 2.13 Έσοδα

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Έσοδα από συμμετοχές και μερίσματα  
Τα έσοδα από μερίσματα καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, κατά την ημερομηνία εγκρίσεως τους από τις Γενικές Συνελεύσεις ή τα αντίστοιχα αρμόδια όργανα των εταιριών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρία.
- Έσοδα από τόκους  
Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία.  
Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.  
Ειδικότερα:
  - Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (stages) 1 και 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης.
  - Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο (Stage) 3, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας μετά την απομείωση.
- Λοιπά έσοδα  
  
Τα λοιπά έσοδα αφορούν παρεπόμενη παροχή λογιστικών υπηρεσιών σε θυγατρική εταιρία του Ομίλου της ALPHA BANK.

### 2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

- α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank A.E, (εφεξής «Alpha Bank») και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της Alpha Bank:
  - i. θυγατρικές εταιρίες,
  - ii. κοινοπραξίες,
  - iii. συγγενείς εταιρίες
  - iv. τυχόν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπέζης Πίστewς.
- β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και 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 A.E. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
- γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.

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

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

### 2.15 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017.

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου. Σημειώνεται, ωστόσο, πως η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 επέφερε τροποποιήσεις στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που αφορούν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων και ειδικότερα στις κατηγορίες ταξινόμησης και αποτίμησης καθώς και στην απομείωση. Η Εταιρία κάνοντας χρήση της εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9 δεν προέβη σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφόρησης

### 2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει 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.

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει 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, η Εταιρία χρησιμοποιεί 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:

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

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί

μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

## 2.17 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων
- Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Αναφορικά με το πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελλάδας σημειώνεται ότι στη συνεδρίαση του Eurogroup της 21.6.2018 επιβεβαιώθηκε η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολογήσεως του προγράμματος και συμφωνήθηκαν τα μεσοπρόθεσμα μέτρα και οι σχετικές προϋποθέσεις συνέχισης των μεταρρυθμίσεων, για την ενίσχυση της βιωσιμότητας του ελληνικού δημοσίου χρέους. Σε συνέχεια των εθνικών διαδικασιών, ολοκληρώθηκε την 1η Αυγούστου από το Διοικητικό Συμβούλιο του ESM η εκταμίευση της τελευταίας δόσεως του προγράμματος συνολικού ποσού € 15 δισ. το οποίο θα χρησιμοποιηθεί τόσο για την εξυπηρέτηση του χρέους (€ 5,5 δισ.) όσο και για το σχηματισμό ταμειακού αποθέματος ασφαλείας (€ 9,5 δισ.) το συνολικό ύψος του οποίου διαμορφώνεται σε € 24,1 δισ. και το οποίο υπολογίζεται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελληνικής Δημοκρατίας για διάστημα περίπου 22 μηνών από τον Αύγουστο του 2018 μειώνοντας σημαντικά τους ενδεχόμενους χρηματοδοτικούς κινδύνους μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Πέραν των ανωτέρω σημειώνεται ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες προκειμένου να ανακτήσει σταδιακά την πρόσβαση της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
- την αναμενόμενη άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 από το Διοικητικό Συμβούλιο
- το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαίτερος επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις

εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων.

**3. Έσοδα από τόκους**

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.846.223,25	1.732.717,15
Λοιποί τόκοι καταθέσεων	396,68	141,54
<b>Σύνολο</b>	<b>1.846.619,93</b>	<b>1.732.858,69</b>

Η αύξηση των εσόδων από τόκους σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων των προθεσμιακών καταθέσεων μεσοσταθμικά από 0,50% το 2017 σε 0,54% το 2018.

**4. Έσοδα συμμετοχών**

Τα έσοδα από συμμετοχές της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από συμμετοχές σε Εταιρίες εκτός του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	20.945,50	9.263,09
Έσοδα από συμμετοχές σε Εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	588.119,00	603.254,00
<b>Σύνολο</b>	<b>609.064,50</b>	<b>612.517,09</b>

**5. Λοιπά έσοδα**

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα παροχής υπηρεσιών λογιστηρίου	--	7.120,89
Λοιπά έσοδα	--	10,00
<b>Σύνολο</b>	<b>--</b>	<b>7.130,89</b>

**6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Μισθοί	189.786,32	45.755,11
Αποζημίωση αποχωρήσεως από την υπηρεσία	--	79.475,53
Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	6.629,83	--
Εργοδοτικές εισφορές	38.356,72	11.486,27
Λοιπές επιβαρύνσεις	2.511,48	--
<b>Σύνολο</b>	<b>237.284,35</b>	<b>136.716,91</b>



Η εταιρία στο β' εξάμηνο του 2018, στο πλαίσιο της δραστηριοποίησης της στο τομέα της διαχείρισης ακινήτων, προσέλαβε 9 άτομα.  
Το 2017 η εταιρία απασχολούσε ένα άτομο, ως υπεύθυνο των Οικονομικών Υπηρεσιών το οποίο αποχώρησε την 31.12.2017.

## 7. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	252.694,87	10.050,00
Παροχές τρίτων	28.313,18	246,48
Φόροι-τέλη	31.270,92	22.358,24
Τραπεζικά έξοδα	147,75	83
Διάφορα έξοδα	28.176,21	1.733,21
<b>Σύνολο</b>	<b>340.602,93</b>	<b>34.470,93</b>

Οι αυξημένες δαπάνες της εταιρίας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αφορούν την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της, που ακολούθησε την αλλαγή του σκοπού της, κατά το β' εξάμηνο του 2018 και την λειτουργία της στην νέα έδρα.

## 8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Αναστροφή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων που καταχωρήθηκε την 1.1.2018 απευθείας στην ΚΘ λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9	1.837.610,47	--
Πρόβλεψη για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων την 31.12.2018	(444.348,99)	--
<b>Αποτέλεσμα πρόβλεψης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου που καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ( έσοδο / (έξοδο) )</b>	<b>1.393.261,48</b>	<b>--</b>

## 9. Φόρος εισοδήματος

Με το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018 «Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών-προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις» το οποίο τροποποιεί το άρθρο 58 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, από 29% που ισχύει για το φορολογικό έτος 2018, σε 25% για τα εισοδήματα που αποκτώνται το φορολογικό έτος 2022 και επόμενα. Ο συντελεστής μειώνεται κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης από τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε 28%. Με ρητή αναφορά του νόμου, η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(594.432,25)	(455.256,40)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(4.768,23)	(417,46)
Αναβαλλόμενος φόρος	(404.100,86)	(5.952,09)
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο</b>	<b>(1.003.301,34)</b>	<b>(461.625,95)</b>

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	1.657,46	(5.952,09)
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(68,99)	--
Αντιστροφή Πρόβλεψης Πιστωτικού κινδύνου κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(408.489,33)	--
Λοιπές προσωρινές διαφορές	2.800,00	--
<b>Σύνολο</b>	<b>(404.100,86)</b>	<b>(5.952,09)</b>

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί όλων των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογικά κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογικών μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2018	%	31.12.2017	%
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>3.270.071,06</b>		<b>2.181.318,83</b>	
Φορολογικός συντελεστής	29%		29%	
Αναλογών φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	(948.320,61)	(29%)	(632.582,46)	(29%)
Εισόδημα μη υπαγόμενο σε φόρο (μερίσματα αρθ.48 Ν.4172/2013)	168.418,66	5%	174.943,66	8%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(360,40)	0%	(3.569,69)	0%
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(4.768,23)	0%	(417,46)	0%
Φορολογική διαφορά αρθρ. 50 Ν 4172/2013	(213.442,90)	(7%)	-	0%
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(30,22)	0%	--	0%
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών (Ν.4579/2018)	(4.797,64)	0%	--	0%
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.003.301,34)</b>	<b>(31%)</b>	<b>(461.625,95)</b>	<b>(21%)</b>

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο
	01.01.2017	κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	31.12.2017
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	5.952,09	(5.952,09)		--
Αποτίμηση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	(1.566.706,57)		(90.794,09)	(1.657.500,66)
<b>Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)</b>	<b>(1.560.754,48)</b>	<b>(5.952,09)</b>	<b>(90.794,09)</b>	<b>(1.657.500,66)</b>

	Υπόλοιπο	Επίπτωση στην ΚΘ από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9	Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο
	01.01.2018		01.01.2018	κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	31.12.2018
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	--		--	1.657,46	510,18	2.167,64
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	--	--	--	(68,99)	--	(68,99)
Προβλέψεις εξόδων	--	--	--	2.800,00	--	2.800,00
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	--	532.907,04	532.907,04	(408.489,33)	--	124.417,71
Κέρδη/Ζημίες μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	--	(1.657.500,66)	(1.657.500,66)	--	178.094,07	(1.479.406,59)
Αποτίμηση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	(1.657.500,66)	1.657.500,66	--	--	--	--
<b>Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)</b>	<b>(1.657.500,66)</b>	<b>532.907,04</b>	<b>(1.124.593,62)</b>	<b>(404.100,86)</b>	<b>178.604,25</b>	<b>(1.350.090,23)</b>

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

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 πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, και το αργότερο εντός του πρώτου δεκαημέρου του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2017 ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό έχει ολοκληρωθεί και η Εταιρία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη ενώ, για την χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος που πραγματοποιείται από τους ορκωτούς ελεγκτές τελεί υπό εξέλιξη.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

## 10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

### Βασικά:

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών της Εταιρίας με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των τυχών ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από αυτή (ίδιες μετοχές).

### Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	2.266.769,72	1.719.692,88
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750	938.750
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	2,41	1,83

## 11. Ταμείο και διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	0,25	0,25
Καταθέσεις όψεως	2.791.284,70	135.829,43
Καταθέσεις προθεσμίας	335.000.000,00	340.600.000,00
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)</b>	<b>337.791.284,95</b>	<b>340.735.829,68</b>
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	170.277,78	57.239,72
	<b>337.961.562,73</b>	<b>340.793.069,40</b>
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου (Σημ.8)	(444.348,99)	--
<b>Σύνολο</b>	<b>337.517.213,74</b>	<b>340.793.069,40</b>

Οι καταθέσεις όψεως και οι προθεσμιακές καταθέσεις τηρούνται στην Alpha Bank, η οποία έχει αξιολογηθεί πιστοληπτικά με B- σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

Κατά την 31.12.2018 η Εταιρία κατέχει 3 προθεσμιακές καταθέσεις συνολικού ποσού Ευρώ 335.000.000,00 με διάρκεια μικρότερη των τριών μηνών, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται παρακάτω :

A/A	Ποσό	Λήξη
1.	100.000.000,00	22/1/2019
2.	97.000.000,00	21/2/2019
3.	138.000.000,00	21/3/2019
	<b>335.000.000,00</b>	

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου οι καταθέσεις προθεσμίας ταξινομούνται στο Στάδιο 1 σύμφωνα με το ΔΠΧΠ9.

Ο σχηματισμός πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου την 31.12.2018 για τις προθεσμιακές έχει ως εξής:

Σχηματισμός πρόβλεψης που καταχωρήθηκε στην ΚΘ για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου την 01.01.2018 λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9	(1.837.610,47)
Αντιστροφή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μέρους πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου λόγω επαναυπολογισμού την 31.12.2018	1.393.261,48
<b>Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου την 31.12.2018 (Σημείωση 8)</b>	<b><u>(444.348,99)</u></b>

## 12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου

### Μετοχές

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.

Η Εταιρία έχει επιλέξει να ταξινομή ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων, το οποίο την χρήση 2017 ήταν ταξινομημένο στο χαρτοφυλάκιο διαθέσιμο προς πώληση, το 2018 ταξινομήθηκε, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση.

Αναλυτικότερα το χαρτοφυλάκιο διαμορφώνεται ως εξής :

<u>31.12.2018</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01- 31.12. 2018
<b>Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank</b>						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.(εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
<b>Σύνολο</b>			<b>3.715.420,06</b>	<b>8.629.920,48</b>	<b>4.914.500,42</b>	<b>588.119,00</b>
<b>Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.</b>						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	--	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
<b>Σύνολο</b>			<b>556.245,32</b>	<b>1.558.226,61</b>	<b>1.001.981,29</b>	<b>20.945,50</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>			<b>4.271.665,38</b>	<b>10.188.147,09</b>	<b>5.916.481,71</b>	<b>609.064,50</b>

<u>31.12.2017</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01- 31.12. 2017
<b>Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank</b>						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.001.978,00	4.798.621,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	85.694,70	55.982,01	
Alpha Επενδυτικών Συμμετοχών Α.Ε.	0,58%	37.500	157.658,72	236.250,00	78.591,28	22.500,00
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	2.112,00	1.512,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	704.196,56	161.596,56	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	49.694,58	42.674,58	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	2.552,86	2.452,86	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.(εισηγμένη στο Χ.Α.)	1,70%	238.000	1.477.980,00	1.475.600,00	(2.380,00)	
<b>Σύνολο</b>			<b>2.419.027,99</b>	<b>7.558.078,70</b>	<b>5.139.050,71</b>	<b>603.254,00</b>
<b>Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.</b>						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.114.232,00	573.097,23	8.484,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	--	2.299	15.110,55	17.495,39	2.384,84	779,09
<b>Σύνολο</b>			<b>556.245,32</b>	<b>1.131.727,39</b>	<b>575.482,07</b>	<b>9.263,09</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>			<b>2.975.273,31</b>	<b>8.689.806,09</b>	<b>5.714.532,78</b>	<b>612.517,09</b>

Την 19.12.2018 η εταιρία αγόρασε 238.000 μετοχές της εισηγμένης στο Χ.Α.Α. εταιρίας του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ, Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. κόστους € 1.454.050,79.

Η Εταιρία την 27.12.2018 προέβη στην πώληση προς την εταιρία «Εμπορική Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων Ανώνυμη Συμμετοχική και Κτηματική Εταιρία», η οποία ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank ΑΕ, των 37.500 κοινών μετοχών που κατείχε στην εταιρία «Alpha Επενδυτικών Συμμετοχών Α.Ε.», η οποία ανήκει επίσης στον Όμιλο της Alpha Bank Α.Ε., έναντι τιμήματος € 209.465,02. Η εύλογη αξία των εν λόγω μετοχών δεν διέφερε κατά την ημερομηνία της πώλησής τους από το τίμημα της πώλησης. Το πραγματοποιηθέν σωρευτικό κέρδος μετά από φόρους, δηλαδή το σωρευτικό κέρδος από την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης των εν λόγω μετοχών στα βιβλία της εταιρίας έως την πώληση, ανήλθε σε € 36.782,47 και καταχωρήθηκε στην Καθαρή Θέση. Η Εταιρία προέβη στην εν λόγω πώληση στα πλαίσια του σχεδίου αναδιοργάνωσης, από την πλευρά της Alpha Bank Α.Ε., των κύριων εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας μέσω της ομαδοποίησης τους σε τρεις πυλώνες που θα ελέγχονται από άλλες εταιρίες του Ομίλου.

Για τις χρήσεις 2018 και 2017 οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1".

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών της χρήσης 2017, δηλαδή έγινε χρήση δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, τα οποία κατατάσσονται στο "Επίπεδο 3".

### 13. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες ανέρχονται την 31.12.2018 στο ποσό των € 242.406,46 (31.12.2017: € 247.136,76), το οποίο αφορά επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών).

### 14. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα 1.1.2017</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
Προσθήκες χρήσεως	--	--
Αποσβέσεις χρήσεως	--	--
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
<b>Υπόλοιπα 1.1.2018</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
Προσθήκες χρήσεως	102.318,40	102.318,40
Αποσβέσεις χρήσεως	(987,57)	(987,57)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018</b>	<b>101.330,89</b>	<b>101.330,89</b>

Οι αγορές στην χρήση του 2018 αφορούν τις ανάγκες λειτουργίας της εταιρίας στο νέο χώρο εγκατάστασης της έδρας της.



**15. Λοιπές απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
Παρακρατούμενος φόρος προθεσμιακών καταθέσεων	516.067,65	516.067,65
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	455.281,89	610.443,17
ΦΠΑ -Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο προς συμψηφισμό	54.210,76	--
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	81.196,64	81.692,81
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	216.017,13	86,21
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.322.774,07</u></b>	<b><u>1.208.289,84</u></b>

Στο κονδύλι "Λοιπά στοιχεία ενεργητικού" περιλαμβάνεται η απαίτηση ποσού € 209.465,02 από την πώληση των 37.500 κοινών μετοχών που κατείχε η εταιρία στην Alpha Επενδυτικών Συμμετοχών Α.Ε. (Σημείωση 12). Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε την 24.04.2019.

**16. Καθαρή θέση****➤ Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2018 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρίας.

**➤ Αποθεματικά**

Το υπόλοιπο των επιμέρους αποθεματικών έχει ως εξής:

	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
Τακτικό αποθεματικό	1.314.250,00	1.314.250,00
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	--	4.057.318,28
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.314.250,00</u></b>	<b><u>5.371.568,28</u></b>

Η κίνηση των ανωτέρω αποθεματικών στις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα, έχει ως εξής:



**i. Τακτικό αποθεματικό**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Υπόλοιπο την 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου	1.314.250,00	1.314.250,00
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	--	--
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου</b>	<b>1.314.250,00</b>	<b>1.314.250,00</b>

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

**ii. Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων**

	<b>2017</b>
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου</b>	<b>3.835.029,27</b>
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) που οφείλονται σε μεταβολή της εύλογης αξίας	313.083,11
Αναβαλλόμενος φόρος	(90.794,10)
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου</b>	<b>4.057.318,28</b>

	<b>2018</b>
<b>Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2017 βάσει Δ.Λ.Π. 39</b>	<b>4.057.318,28</b>
Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018 (Σημ. 24)	(4.057.318,28)
Υπόλοιπο έναρξης την 1.1.2018	--
Μεταβολές περιόδου 1.1 - 31.12.2018	--
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2018</b>	<b>--</b>

**➤ Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρία το 2018 πραγματοποίησε κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 2.266.769,72 . Επίσης στην χρήση 2018 η Εταιρία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.004.000,00. Το Εις νέον, μετά την επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 (βλέπε Σημείωση 24 ) και τα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 415.294,93 διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 6.544.617,40.

**➤ Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος ύψους Ευρώ 1.150.000,00 από τα κέρδη χρήσεως 2018, ενώ εντός του 2018 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 3.004.000,00.

### 17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

Η εταιρία προσέλαβε το 2018 εννέα άτομα ενώ την 31.12.2017 αποχώρησε ο υπεύθυνος οικονομικών υπηρεσιών, ο μοναδικός εργαζόμενος της εταιρίας στην χρήση αυτή.

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

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

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	2018	2017
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου</b>	--	<b>20.524,47</b>
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	4.212,69	--
Δαπάνη τόκου	70,77	--
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	2.346,36	--
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην Καθαρή Θέση	2.040,72	--
Χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις	--	(20.524,47)
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου</b>	<b>8.670,55</b>	<b>-</b>

Το ποσό που αναγνωρίστηκε την 31.12.2018 στα Λοιπά Αποτελέσματα στη Καθαρή Θέση προέκυψε ως εξής:

Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(66,06)
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	-
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	2.106,78
<b>Σύνολο</b>	<b>2.040,72</b>

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως έχουν ως εξής:

	Αποτελέσματα χρήσεως Έξοδα/(Έσοδα) Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	2.346,36	--
Δαπάνη τόκου	70,77	--
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	4.212,69	--
	<b>6.629,83</b>	<b>--</b>

Τα αποτελέσματα των αποτιμήσεων εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπονήσεως των αναλογιστικών μελετών. Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ήταν οι εξής:

**31.12.2018**

Επιτόκιο προεξόφλησης	1,72%
Πληθωρισμός	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,80%

Για τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης ελήφθη υπόψη ως βάση αναφοράς ο δείκτης iBoxx AA Corporate Overall 10+ EUR προσαρμοσμένος για τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων.

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 11% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 12% .

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 10% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης των μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 9 % .

**18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος**

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε Ευρώ 609.456,08 ενώ την 31.12.2017 σε Ευρώ 455.256,40.

Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Φόρος εισοδήματος κλειομένης χρήσεως	609.456,08	455.256,40
<b>Σύνολο</b>	<b>609.456,08</b>	<b>455.256,40</b>

**19. Λοιπές υποχρεώσεις**

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 αναλύονται κατωτέρω:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Υποχρεώσεις για παρακρατούμενους φόρους εισοδήματος	24.200,46	6.322,86
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	30.658,58	2.697,86
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	165.667,58	6.756,82
<b>Σύνολο</b>	<b>220.526,62</b>	<b>15.777,54</b>

Οι παρακρατούμενοι φόροι και οι κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων αποδίδονται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

## 20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρίας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2018 η Εταιρία έχει τρεις προθεσμακές καταθέσεις στην μητρική της εταιρία Alpha Bank AE, ποσού € 335.000.000,00, η οποία έχει αξιολογηθεί με B- σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, και για τις οποίες έχει προβεί σε πρόβλεψη ποσού € 444.348,99 έναντι πιστωτικού κινδύνου (Σημείωση 11).

### β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.3 το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2017 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

### γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

### δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

## 21. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Πέρα από τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, τα οποία η Εταιρία την 31.12.2017 είχε κατατάξει στην κατηγορία των "διαθεσίμων προς πώληση" σύμφωνα με το ΔΛΠ39 και από 1.1.2018 στην κατηγορία των "αποτιμώμενων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση", η Εταιρία δεν διαθέτει άλλες σημαντικού ύψους χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις η εύλογη αξία των οποίων να διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική αξία τους, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018. Οι εύλογες αξίες των αξιογράφων της εταιρίας απεικονίζονται στην συνέχεια της εν λόγω ενότητας.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων που είναι διαθέσιμα για πώληση κατά την 31.12.2017, καθώς και αυτών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2018, απεικονίζονται στο Ισολογισμό.

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

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδο 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για αντίστοιχα στοιχεία απαιτήσεων και υποχρεώσεων
- Επίπεδο 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων
- Επίπεδο 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
  - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
  - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
  - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρίας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος

χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2018	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	4.557.026,61	--	5.631.120,48	<b>10.188.147,09</b>

31.12.2017	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθέσιμων προς πώληση	2.607.327,39	--	6.082.478,70	<b>8.689.806,09</b>

▪ **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επιπέδου 3**

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

**Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση**

<b>Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018</b>	<b>6.082.478,70</b>
Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	(215.108,22)
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί	(236.250,00)
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
<b>Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2018</b>	<b>5.631.120,48</b>

**Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθέσιμων προς πώληση****Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2017****6.901.735,81**

Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων

--

Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην

--

καθαρή θέση

(819.257,11)

Αγορές - Εκδόσεις

--

Πωλήσεις - Εξοφλήσεις - Διακανονισμοί

--

Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1

--

Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2

--

Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3

--

**Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2017****6.082.478,70****22. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών****-Όμιλος ALPHA BANK**

Η Εταιρία είναι ελεγχόμενη από την μητρική Alpha Bank A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της.

Οι συναλλαγές που αφορούν πωλήσεις, αγορές καθώς και τα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank έχουν ως ακολούθως:

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Έσοδα</b>		
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.846.223,25	1.732.717,15
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	396,68	141,54
Παροχή υπηρεσιών	--	7.120,89
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου	588.119,00	603.254,00
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>2.434.738,93</b>	<b>2.343.233,58</b>
<b>Έξοδα</b>		
Προμήθειες	147,75	83,00
Παροχή υπηρεσιών	152.559,87	--
Ενοίκια	17.046,40	246,48
Λοιπά έξοδα	124,69	--
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>169.878,71</b>	<b>329,48</b>

<b>Απαιτήσεις</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Ταμείο και διαθέσιμα	337.961.562,48	340.793.069,15
Απαιτήσεις από πελάτες	--	4.730,30
Λοιπές Απαιτήσεις	210.414,23	--
<b>Σύνολο Απαιτήσεων</b>	<b>338.171.976,71</b>	<b>340.797.799,45</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Λοιπές υποχρεώσεις	31.378,16	610,00
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>31.378,16</b>	<b>610,00</b>

Οι ανωτέρω συναλλαγές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς και απαλείφονται κατά την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Alpha Bank.

Οι κατεχόμενες σε Εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank μετοχές αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 12.

#### -Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρία το 2018 κατέβαλλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 81.758,29 (2017: € 0,00).

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

### 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

#### Νομικά θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρίας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή της θέση.

#### Φορολογικά

Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 "Φόρος Εισοδήματος".

#### Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής:

Η Εταιρία το 2018 υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως της έδρας της με την Alpha Αστικά Ακίνητα, θυγατρική του Ομίλου Alpha Bank, λήξεως 30.09.2027. Επίσης διατηρεί εγκατάσταση, στην οποία στεγάζεται το Λογιστήριο της Εταιρίας, βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού μισθώσεως με την Alpha Bank, λήξεως την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2020. Τα μελλοντικά ελάχιστα μισθώματα την 31.12.2018 και την 31.12.2017 αντίστοιχα βάσει των παραπάνω συμβάσεων αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Εντός ενός έτους	67.446,72	246,72
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	336.246,72	308,40
Πέραν των πέντε ετών	184.800,00	--
<b>Σύνολο</b>	<b>588.493,44</b>	<b>555,12</b>



**24. Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9****α) Ταξινόμηση και αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Ο παρακάτω πίνακας παρέχει την ενημέρωση σχετικά με την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 καθώς την νέα ταξινόμηση και επιμέτρηση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 κατά την 1η Ιανουαρίου 2018.

			<b>31.12.2017</b>	<b>1.1.2018</b>
	<b>Αρχική αποτίμηση ΔΛΠ 39</b>	<b>Νέα αποτίμηση ΔΠΧΠ 9</b>	<b>Αρχική επιμέτρηση ΔΛΠ 39</b>	<b>Νέα επιμέτρηση ΔΠΧΠ 9</b>
Απαιτήσεις από πελάτες	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	247.136,76	247.136,76
Μετοχές	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	Εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων στην καθαρή θέση	8.689.806,09	8.689.806,09
Ταμείο και διαθέσιμα	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	340.793.069,40	338.955.458,93
<b>Σύνολο χρημ/κών στοιχείων Ενεργητικού</b>			<b>349.730.012,25</b>	<b>347.892.401,78</b>
Λοιπές υποχρεώσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	15.777,54	15.777,54
<b>Σύνολο χρημ/κών στοιχείων Παθητικού</b>			<b>15.777,54</b>	<b>15.777,54</b>

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει τη συμφωνία μετάβασης της 1.1.2018 από τις λογιστικές αξίες σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, στις λογιστικές αξίες σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9.

	<b>Υπόλοιπο 31.12.2017 ΔΛΠ 39</b>	<b>Επίπτωση από εφαρμογή ΔΠΧΠ9</b>		<b>Υπόλοιπο 1.1.2018 ΔΠΧΠ 9</b>
		<b>Αναταξινόμηση</b>	<b>Πρόβλεψη για αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου</b>	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου διαθέσιμα προς πώληση	8.689.806,09	(8.689.806,09)	--	--
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων στην ΚΘ	-	8.689.806,09	--	8.689.806,09
Απαιτήσεις από πελάτες	247.136,76	--	--	247.136,76
Λοιπές απαιτήσεις	1.208.289,84	--	--	1.208.289,84
Ταμείο και διαθέσιμα	340.793.069,40	--	(1.837.610,47)	338.955.458,93
Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού	0,06	--	--	0,06
	<b>350.938.302,15</b>	<b>--</b>	<b>(1.837.610,47)</b>	<b>349.100.691,68</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.657.500,66	--	(532.907,04)	1.124.593,62
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	455.256,40	--	--	455.256,40
Λοιπές υποχρεώσεις	15.777,54	--	--	15.777,54
Καθαρή Θέση	348.809.767,55	--	(1.304.703,43)	347.505.064,12
	<b>350.938.302,15</b>	--	<b>(1.837.610,47)</b>	<b>349.100.691,68</b>

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη συμφωνία της συσσωρευμένης απομειώσεως των χρηματοοικονομικών μέσων της 31.12.2017 βάσει Δ.Λ.Π. 39 και 1.1.2018 βάσει ΔΠΧΠ 9. Σημειώνεται ότι οι προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου ποσού € 1.837.610,47 αφορούν καταθέσεις προθεσμίας, οι οποίες ταξινομήθηκαν στο Στάδιο 1 .

Χρηματοοικονομικά στοιχεία	<u>Υπόλοιπο</u> <u>Συσσωρευμένης</u> <u>Απομείωσης</u> <u>31.12.2017 ΔΛΠ</u> <u>39</u>	Αναταξινομήσεις	Επίπτωση από αποτίμηση	<u>Υπόλοιπο</u> <u>Συσσωρευμένης</u> <u>Απομείωσης</u> <u>1.1.2018 ΔΠΧΠ 9</u>
Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	--	--	(1.837.610,47)	(1.837.610,47)
Απαιτήσεις κατά πελατών	--	--	--	--
Λοιπές απαιτήσεις	--	--	--	--
<b>Συνολική Απομείωση χρηματοοικονομικών</b> <b>στοιχείων στο αναπόσβεστο κόστος</b>	--	--	<b>(1.837.610,47)</b>	<b>(1.837.610,47)</b>
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	--	--	--	--
<b>Συνολική Απομείωση χρηματοοικονομικών</b> <b>στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών</b> <b>αποτελεσμάτων</b>	--	--	--	--

Αναλυτικότερα, παρατίθεται η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 στα επιμέρους κονδύλια της Καθαρής Θέσης :

<b>Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου ΔΛΠ 39 31.12.2017</b>	<b>4.057.318,28</b>
Επαναταξινόμηση αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	(5.714.532,78)
Φόρος εισοδήματος (αναβαλλόμενος)	1.657.214,50
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9</b>	<b>--</b>
<b>Αποτελέσματα εις νέον 31.12.2017</b>	<b>4.113.937,90</b>
Επαναταξινόμηση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	5.714.532,78
Φόρος εισοδήματος (αναβαλλόμενος) αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου	(1.657.214,50)
Υπολογισμός αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου την 1.1.2018	(1.837.610,47)
Φόρος εισοδήματος (αναβαλλόμενος)	532.907,04
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1.1.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9</b>	<b>6.866.552,75</b>

**25. Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου**

Η Κατάσταση Ταμειακών Ροών της περιόδου 01.01.2017 έως 31.12.2017 έχει αναμορφωθεί ως εξής :

Η αναμόρφωση αφορά την αναταξινόμηση των δεδουλευμένων τόκων των προθεσμιακών καταθέσεων.

31.12.2017	Δημοσιευθέντα ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφωθέντα ποσά
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>2.734.529,79</b>	--	<b>2.734.529,79</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Μερίσματα εισπραχθέντα	612.517,09	--	612.517,09
Τόκοι εισπραχθέντες και λοιπά συναφή έσοδα	1.732.858,69	18.280,29	1.751.138,98
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>2.345.375,78</b>	<b>18.280,29</b>	<b>2.363.656,07</b>
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(4.290.087,50)</b>	--	<b>(4.290.087,50)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α+β+γ)</b>	<b>789.818,07</b>	<b>18.280,29</b>	<b>808.098,36</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως 2017</b>	<b>340.003.251,33</b>	<b>(75.520,01)</b>	<b>339.927.731,32</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως 2017</b>	<b>340.793.069,40</b>	<b>(57.239,72)</b>	<b>340.735.829,68</b>

**26. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής :

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	6.120,00	6.000,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	8.040,00	4.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>14.160,00</b>	<b>10.000,00</b>

**27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού**

Η Εταιρία υπέγραψε την 1η Απριλίου 2019 σύμβαση με την Τράπεζα με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών στρατηγικής διαχείρισης των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των νέων καθηκόντων της, η Εταιρία θα είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης

και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρία θα αναλάβει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ομίλου, θα εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα. Αποτέλεσμα της συμβάσεως αυτής θα είναι η σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας της. Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών η Εταιρία για το 2019 θα στηριχθεί στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο και αναμένεται να αυξηθεί για να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της.

Εκτός όσων αναφέρθηκαν παραπάνω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης .

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος  
Του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος  
του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής  
Οικονομικών Υπηρεσιών

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796  
Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως  
19942/01



**AREM -I**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ  
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
“ ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”  
ΧΡΗΣΕΩΣ 2018  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**  
**“ ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”**  
**ΧΡΗΣΕΩΣ 2018**  
**(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018)**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2018 (διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

### **Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας**

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίσθηκαν με θετικά αποτελέσματα. Η Εταιρεία στην χρήση 2018 επένδυσε τα διαθέσιμά της σε προθεσμιακές καταθέσεις στον Όμιλο της ALPHA BANK ΑΕ .

Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία και συντάσσει τις οικονομικές καταστάσεις της σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Για τη χρήση 2018 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 2,46 εκατ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 2,35 εκατ. Τα συνολικά έξοδα ανήλθαν το 2018 σε € 578,9 χιλ. έναντι € 171,2 χιλ. του 2017, σημαντικά αυξημένα συνεπεία της νέας δραστηριοποίησης της εταιρείας.

Τα κέρδη χρήσεως προ φόρων ανήλθαν στην κλειόμενη χρήση σε € 3,27 εκατ. έναντι € 2,18 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Τα κέρδη της χρήσεως 2018 εμφανίζονται αυξημένα λόγω της αντιστροφής ποσού € 1,39 εκατ., το οποίο ήταν μέρος της αρχικής πρόβλεψης ποσού € 1,83 εκατ. για αναμενόμενες ζημίες από πιστωτικό κίνδυνο. Η εν λόγω αρχική πρόβλεψη σχηματίστηκε την 01.01.2018 στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας ως αποτέλεσμα της πρώτης εφαρμογής του νέου ΔΠΧΠ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα” και καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή θέση αυτής. Η αιτία σχηματισμού της αρχικής πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου ήταν η τοποθέτηση από την εταιρεία υψηλών υπολοίπων προθεσμιακών καταθέσεων ποσού € 340,6 εκατ. στην μητρική της εταιρεία ALPHA BANK ΑΕ.

Μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Τραπέζης και του Ομίλου που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχείρισεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους .

Στο πλαίσιο της νέας δραστηριοποίησής της η εταιρεία, μετονομάστηκε από “ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” σε “ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.”. με τον διακριτικό τίτλο «AREM-I». Επιπρόσθετα, προς εξυπηρέτηση των νέων αναγκών της, μετέφερε την έδρα της σε νέα γραφεία στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αθήνα και με 31.12.2018 είχε προσλάβει στο δυναμικό της 9 άτομα .

## Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται, μετά την διανομή μερίσματος € 3,0 εκατ., σε € 347,2 εκατ. έναντι € 348,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

### ➤ Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.289.477,98	8.689.806,15
Κυκλοφορούν ενεργητικό	339.082.394,27	342.248.496,00
<b>Ενεργητικό</b>	<b>349.371.872,25</b>	<b>350.938.302,15</b>
Καθαρή θέση	347.183.128,77	348.809.767,55
Υποχρεώσεις	2.188.743,48	2.128.534,60
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>349.371.872,25</b>	<b>350.938.302,15</b>

(ποσά σε ευρώ)

Από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως

<b>Αποτελέσματα χρήσεως</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Έσοδα από τόκους	1.846.619,93	1.732.858,69
Έσοδα συμμετοχών	609.064,50	612.517,09
Λοιπά έσοδα	0,00	7.130,89
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>2.455.684,43</b>	<b>2.352.506,67</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(237.284,35)	(136.716,91)
Αποσβέσεις	(987,57)	--
Γενικά διοικητικά έξοδα	(340.602,93)	(34.470,93)
<b>Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου</b>	<b>(578.874,85)</b>	<b>(171.187,84)</b>
Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	1.393.261,48	--
<b>Καθαρά Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>3.270.071,06</b>	<b>2.181.318,83</b>
Φόρος εισοδήματος	(1.003.301,34)	(461.625,95)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>2.266.769,72</b>	<b>1.719.692,88</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

➤ **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	339.082.394,27	= 97,05%	342.248.496,00	= 97,52%
Σύνολο ενεργητικού	349.371.872,25		350.938.302,15	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.289.477,98	= 2,95%	8.689.806,15	= 2,48%
Σύνολο ενεργητικού	349.371.872,25		350.938.302,15	

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια	347.183.128,77	= 15862,21%	348.809.767,55	= 16387,32%
Σύνολο υποχρεώσεων	2.188.743,48		2.128.534,60	

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	2.188.743,48	= 0,63%	2.128.534,60	= 0,61%
Σύνολο παθητικού	349.371.872,25		350.938.302,15	
Ίδια κεφάλαια	347.183.128,77	= 99,37%	348.809.767,55	= 99,39%
Σύνολο παθητικού	349.371.872,25		350.938.302,15	

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Ίδια κεφάλαια	347.183.128,77	= 3374,16%	348.809.767,55	= 4014,01%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.289.477,98		8.689.806,15	

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	339.082.394,27	= >1	342.248.496,00	= >1
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	829.982,70		471.033,94	

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως	338.252.411,57	= 99,76%	341.777.462,06	= 99,86%
-------------------	----------------	----------	----------------	----------



➤ **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	<u>31.12.2018</u>			<u>31.12.2017</u>	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης και πριν το φόρο εισοδήματος	1.876.809,58	=		2.181.318,83	
Σύνολο εσόδων	<u>2.455.684,43</u>	=	76,43%	<u>2.352.506,67</u>	= 92,72%

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης και πριν το φόρο εισοδήματος	1.876.809,58			2.181.318,83	
Ίδια κεφάλαια	<u>347.183.128,77</u>	=	0,54%	<u>348.809.767,55</u>	= 0,63%

### **Διαχείριση κινδύνων**

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων. Την 31.12.2018 η Εταιρεία έχει τρεις προθεσμιακές καταθέσεις στην μητρική της εταιρεία Alpha Bank ΑΕ, ποσού € 335.000.000,00, η οποία έχει αξιολογηθεί με Β- σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, και για τις οποίες έχει προβεί σε πρόβλεψη ποσού € 444.348,99 έναντι πιστωτικού κινδύνου.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2017 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας. Συνεπώς δεν αναλαμβάνει σημαντικούς κινδύνους από την έκθεση σε μεταβολές επιτοκίων.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την 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.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

## Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπήρξαν στη χρήση 2018.

## Κατεχόμενα χρεόγραφα

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων, το οποίο την χρήση 2017 ήταν ταξινομημένο στο χαρτοφυλάκιο διαθέσιμο προς πώληση, το 2018 ταξινομήθηκε, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση.

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αγόρασε 238.000 μετοχές της εισηγμένης στο ΧΑ εταιρείας του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ, Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. κόστους € 1.454.050,79.

Η Εταιρεία την 27.12.2018 προέβη στην πώληση προς την εταιρεία «Εμπορική Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων Ανώνυμη Συμμετοχική και Κτηματική Εταιρεία», η οποία ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank ΑΕ, των 37.500 κοινών μετοχών που κατείχε στην εταιρεία «Alpha Επενδυτικών Συμμετοχών Α.Ε.», η οποία ανήκει επίσης στον Όμιλο της Alpha Bank Α.Ε., έναντι τιμήματος € 209.465,02. Η εύλογη αξία των εν λόγω μετοχών δεν διέφερε κατά την ημερομηνία της πώλησής τους από το τίμημα της πώλησης. Το πραγματοποιηθέν σωρευτικό κέρδος μετά από φόρους, δηλαδή το σωρευτικό κέρδος από την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης των εν λόγω μετοχών στα βιβλία της Εταιρείας έως την πώληση, ανήλθε σε € 36.782,47 και καταχωρήθηκε στην Καθαρή Θέση. Η Εταιρεία προέβη στην εν λόγω πώληση στα πλαίσια του σχεδίου αναδιοργάνωσης, από την πλευρά της Alpha Bank Α.Ε., των κύριων εταιρειών του Ομίλου της Τράπεζας μέσω της ομαδοποίησης τους σε τρεις πυλώνες που θα ελέγχονται από άλλες εταιρείες του Ομίλου.

Τη χρήση 2017 δεν προέβη σε αγοραπωλησίες στο χαρτοφυλάκιο της.

Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

<b>31.12.2018</b>	<b>% Συμμετοχής</b>	<b>Τεμάχια</b>	<b>Αξία κτήσεως</b>	<b>Εύλογη Αξία</b>	<b>Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)</b>	<b>Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01- 31.12. 2018</b>
<b>Συμμετοχές σε εταιρείες του ομίλου Alpha Bank</b>						
Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance Α.Ε.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife Α.Α.Ε.Ζ.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management Α.Ε.	0,10%	2	100	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.(εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
<b>Σύνολο</b>			<b>3.715.420,06</b>	<b>8.629.920,48</b>	<b>4.914.500,42</b>	<b>588.119,00</b>
<b>Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.</b>						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	--	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
<b>Σύνολο</b>			<b>556.245,32</b>	<b>1.558.226,61</b>	<b>1.001.981,29</b>	<b>20.945,50</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>			<b>4.271.665,38</b>	<b>10.188.147,09</b>	<b>5.916.481,71</b>	<b>609.064,50</b>

<u>31.12.2017</u>	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01- 31.12. 2017
<b>Συμμετοχές σε εταιρείες του ομίλου Alpha Bank</b>						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.001.978,00	4.798.621,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	85.694,70	55.982,01	
Alpha Επενδυτικών Συμμετοχών Α.Ε.	0,58%	37.500	157.658,72	236.250,00	78.591,28	22.500,00
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	2.112,00	1.512,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	704.196,56	161.596,56	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	49.694,58	42.674,58	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	2.552,86	2.452,86	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	1,70%	238.000	1.477.980,00	1.475.600,00	(2.380,00)	
<b>Σύνολο</b>			<b>2.419.027,99</b>	<b>7.558.078,70</b>	<b>5.139.050,71</b>	<b>603.254,00</b>
<b>Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.</b>						
<b>Space Hellas A.E.</b>	4,38%	282.800	541.134,77	1.114.232,00	573.097,23	8.484,00
<b>Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.</b>	--	2.299	15.110,55	17.495,39	2.384,84	779,09
<b>Σύνολο</b>			<b>556.245,32</b>	<b>1.131.727,39</b>	<b>575.482,07</b>	<b>9.263,09</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>			<b>2.975.273,31</b>	<b>8.689.806,09</b>	<b>5.714.532,78</b>	<b>612.517,09</b>

Οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο Επίπεδο (1). Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές ταξινομούνται στο Επίπεδο (3).

#### Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως Β- σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

#### Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 και 2017 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

#### Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία

εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους .

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διεργασίες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

### **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διανομή μερίσματος ύψους € 1.150.000,00 από τα κέρδη της χρήσεως 2018 .

### **Τακτικό Αποθεματικό**

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τον μη σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη της κλειομένης χρήσεως, καθώς το συσσωρευμένο ποσό του ανέρχεται στο 1/3 του Μετοχικού Κεφαλαίου.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

### **Εργασιακά ζητήματα**

Η εταιρεία την χρήση 2018 προσέλαβε 9 άτομα, ενώ το 2017 απασχολούσε ένα άτομο, το οποίο και αποχώρησε την 31.12.2017.

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

### **Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας**

Η Εταιρεία υπέγραψε την 1<sup>η</sup> Απριλίου 2019 σύμβαση με την Τράπεζα με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών στρατηγικής διαχείρισης των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των νέων καθηκόντων της, η Εταιρεία θα είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης

των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία θα αναλάβει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του Ομίλου, θα εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα. Αποτέλεσμα της συμβάσεως αυτής θα είναι η σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας της.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών η Εταιρεία για το 2019 θα στηριχθεί στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο και αναμένεται να αυξηθεί για να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της.

**Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252