

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΤΗΣ  
31.12.2018**

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα  
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης- Δ.Π.Χ.Π.  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΑΘΗΝΑΙ, 29 ΜΑΡΤΙΟΥ 2019

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή .....	4
<b>Οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018</b>	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων .....	10
· Ισολογισμός .....	11
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	12
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	13
· Κατάσταση ταμειακών ροών .....	14
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u> .....	15
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u> .....	16
1.1 Βάση παρουσίασης.....	16
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	26
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	27
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	27
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	28
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	28
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....	28
1.8 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων .....	29
1.9 Άυλα πάγια .....	29
1.10 Φόρος εισοδήματος .....	29
1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και ατοτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων.....	30
1.12 Μισθώσεις .....	32
1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	32
1.15 Προβλέψεις .....	33
1.16 Έσοδα .....	34
1.17 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
1.18 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς .....	35
1.19 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	36
1.20 Συγκριτικά στοιχεία .....	36
1.21 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας....	36
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	37
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	37
4 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	38
5 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	38
6 Αποσβέσεις.....	39
7 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	39
8 Κέρδη / ζημίες από πώληση συμμετοχών.....	39
9 Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες .....	40
10 Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου .....	40
11 Φόρος εισοδήματος.....	40
12 Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή.....	42
<u>Ενεργητικό</u>	
13 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.....	43
14 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	44

15	Άυλα πάγια.....	46
16	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	46
17	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση .....	47
18	Απαιτήσεις από πελάτες.....	47
19	Λοιπές απαιτήσεις.....	48
20	Ταμείο και διαθέσιμα.....	48
 <u>Καθαρή θέση</u>		
21	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	49
22	Αποθεματικά.....	49
 <u>Υποχρεώσεις</u>		
23	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	49
24	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....	51
25	Προμηθευτές.....	52
26	Λοιπές υποχρεώσεις.....	52
 <u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>		
27	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	52
28	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	53
29	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	55
30	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	57
31	Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών .....	58
32	Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου.....	58
33	Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 .....	61
34	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	64

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

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

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η Εταιρία) και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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.

#### Βάση γνώμης

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

#### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
<p><b>Απομείωση Επενδυτικών Ακινήτων</b></p> <p>Ο Όμιλος έχει στην κατοχή του 24 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 στο ποσό των € 42,02 εκατ. (2017: 41,52 εκ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 35,32 εκ. (2017: € 34,99 εκ.). Αντίστοιχα, η Εταιρία έχει στην κατοχή της 23 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 στο ποσό των € 41,87 εκατ. (2017: 41,38 εκ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 35,19 εκ. (2017: € 34,85 εκ.).</p> <p>Σύμφωνα με τις ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές, τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα ως άνω ακίνητα εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και σε περίπτωση που έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία ενός ακινήτου είναι η υψηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης του.</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων έγινε από πιστοποιημένους εκτιμητές κάνοντας χρήση των ακόλουθων μεθόδων: (α) «Μέθοδος της αγοράς», (β) «Μέθοδος του εισοδήματος» και (γ) «Μέθοδος του κόστους αντικατάστασης» και απαιτεί την χρήση παραδοχών και εκτιμήσεων όπως είναι η αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας, καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια ξενοικιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής απόδοσης εξόδου.</p> <p>Η εξέταση απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου αποτέλεσε το σημαντικότερο θέμα του ελέγχου λόγω της σημαντικής αξίας αυτών ως στοιχείο του συνολικού ενεργητικού της Εταιρίας και του Ομίλου, των συνεχιζόμενων πιέσεων στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα των επαγγελματικών ακινήτων καθώς και στην υποκειμενικότητα και τις σημαντικές κρίσεις που ασκεί η διοίκηση στα πλαίσια του προσδιορισμού της εύλογης αξίας αυτών.</p> <p>Η διοίκηση έχει παράσχει περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και πολιτικές καθώς και για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, στις Σημειώσεις 1.6 και 14 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που διενεργήθηκαν για την αξιολόγηση του ορθού προσδιορισμού της ανακτήσιμης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε το σχεδιασμό και την εφαρμογή των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου που σχετίζονται με τις σημαντικές εκτιμήσεις, τα δεδομένα, τον υπολογισμό και τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν.</li> <li>• Αξιολογήσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου.</li> <li>• Για δείγμα ακινήτων, αξιολογήσαμε την πληρότητα και ακρίβεια των στοιχείων που τέθηκαν υπόψη των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τη σύνταξη των εκθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.</li> <li>• Για δείγμα ακινήτων εξετάσαμε, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, τα κάτωθι: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. το εύλογο των παραδοχών και παραμέτρων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου με βάση τις διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης και τα δημοσιευμένα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς.</li> <li>ii. αν η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου είναι σύμφωνη με τις κοινώς αποδεκτές πρακτικές διεθνώς και τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα.</li> <li>iii. την υπολογιστική ακρίβεια όλων των αριθμητικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και του Ομίλου.</li> </ul> </li> </ul> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>

## **Άλλες πληροφορίες**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

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

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

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

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί στην Εταιρία και στις θυγατρικές της από την ελεγκτική εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited («DTTL»), κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αντίστοιχα.



#### 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρίας με την από 22 Ιουνίου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι η δεύτερη χρονιά διορισμού μας ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές.

Αθήνα, 1 Απριλίου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

#### **Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα**

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοιμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» ("KL Law Firm") είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδος.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
					όπως αναμορφώθηκαν
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	11.793.164	10.079.383	9.477.124	8.053.203
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	2.729.548	3.699.911	2.728.628	2.795.436
Λοιπά έσοδα		49.965	-	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>14.572.677</b>	<b>13.779.294</b>	<b>12.205.752</b>	<b>10.848.639</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(5.142.893)	(5.045.398)	(4.153.116)	(3.916.092)
Αμοιβές τρίτων		(2.417.105)	(2.512.851)	(1.737.041)	(1.883.084)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(2.648.574)	(3.331.622)	(2.259.673)	(2.800.390)
Αποσβέσεις	6	(541.330)	(1.565.169)	(500.605)	(513.378)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(10.749.902)</b>	<b>(12.455.040)</b>	<b>(8.650.435)</b>	<b>(9.112.944)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	432.119	444.280	424.258	457.671
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών	8	-	(3.410.194)	-	2.081.000
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9	-	-	(367.518)	(8.590.807)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.376)	(4.306)	-	-
Λοιπές προβλέψεις		(69.979)	-	-	-
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	10	(66.153)	-	(66.153)	-
<b>Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>4.117.386</b>	<b>(1.645.966)</b>	<b>3.545.904</b>	<b>(4.316.441)</b>
Φόρος εισοδήματος	11	(1.030.492)	(1.356.141)	(1.010.262)	(1.280.818)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>3.086.894</b>	<b>(3.002.107)</b>	<b>2.535.642</b>	<b>(5.597.259)</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		3.086.894	(3.002.107)		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€)					
βασικά και προσαρμοσμένα	12	0,22	(0,21)	0,18	(0,40)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα αποτελέσματα της Εταιρίας 31.12.2017 έχουν αναμορφωθεί λόγω αναταξινόμησης συγκεκριμένων κονδυλίων, όπως ειδικότερα αναλύεται στη σημείωση 32.

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2018	31.12.2017 όπως αναμορφώθηκαν	31.12.2018	31.12.2017
Σημείωση					
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	13	2.690.157	2.121.787	2.556.968	1.964.343
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	35.319.137	34.993.799	35.189.359	34.855.171
Άυλα πάγια	15	29.699	15.680	19.674	15.427
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	16	-	-	18.803.816	22.470.990
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση		-	47.050	-	47.050
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	17	47.050	-	47.050	-
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>38.086.043</b>	<b>37.178.316</b>	<b>56.616.867</b>	<b>59.352.981</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	18	3.871.132	2.346.254	3.275.710	1.853.128
Απαιτήσεις από επιστροφή φόρου εισοδήματος		476.633	-	476.633	-
Λοιπές απαιτήσεις	19	21.478.074	21.565.219	419.468	367.935
Ταμείο και διαθέσιμα	20	74.605.460	73.806.328	72.259.850	68.991.202
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>100.431.299</b>	<b>97.717.801</b>	<b>76.431.661</b>	<b>71.212.265</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>138.517.342</b>	<b>134.896.117</b>	<b>133.048.528</b>	<b>130.565.246</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	21	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	22	5.079.244	5.219.427	5.083.881	5.105.184
Αποτελέσματα εις νέον		48.051.295	44.804.211	46.379.195	43.835.672
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>131.415.425</b>	<b>128.308.524</b>	<b>129.747.962</b>	<b>127.225.742</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>131.415.425</b>	<b>128.308.524</b>	<b>129.747.962</b>	<b>127.225.742</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	23	491.837	492.351	481.240	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.040.358	1.205.971	1.040.358	1.205.971
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.532.195</b>	<b>1.698.322</b>	<b>1.521.598</b>	<b>1.698.322</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		20.628	587.758	-	585.008
Προμηθευτές	25	1.206.202	989.129	922.900	531.689
Προβλέψεις		69.950	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	26	4.272.942	3.312.384	856.068	524.485
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.569.722</b>	<b>4.889.271</b>	<b>1.778.968</b>	<b>1.641.182</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>7.101.917</b>	<b>6.587.593</b>	<b>3.300.566</b>	<b>3.339.504</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>138.517.342</b>	<b>134.896.117</b>	<b>133.048.528</b>	<b>130.565.246</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ο Ενοποιημένος Ισολογισμός 31.12.2017 έχει αναμορφωθεί λόγω της αναταξινόμησης συγκεκριμένων κονδυλίων, όπως ειδικότερα αναλύεται στη σημείωση 32.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ )

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Σημείωση				
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	3.086.894	(3.002.107)	2.535.642	(5.597.259)
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :</b>				
<i>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(118.880)	2.938.801	-	-
Φόρος εισοδήματος		-	-	-
	<u>(118.880)</u>	<u>2.938.801</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	152.309	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	23 30.922	(9.346)	30.922	(9.346)
Φόρος εισοδήματος	24 <u>(14.192)</u>	<u>2.710</u>	<u>(14.192)</u>	<u>2.710</u>
	169.039	(6.636)	16.730	(6.636)
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>	<u>50.159</u>	<u>2.932.165</u>	<u>16.730</u>	<u>(6.636)</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<u>3.137.053</u>	<u>(69.942)</u>	<u>2.552.372</u>	<u>(5.603.895)</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :</b>				
Μετόχους μητρικής	3.137.053	(69.942)		
Δικαιώματα μειοψηφίας		-		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΙΑ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ						ΔΙΑΦΟΡΑ					
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ						ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ	
Υπόλοιπο 1.1.2017	58.100.000	20.184.886	2.138.626	47.954.954	-	128.378.466	58.100.000	20.184.886	4.963.184	49.581.567	132.829.637	
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				(3.002.107)		(3.002.107)				(5.597.259)	(5.597.259)	
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			2.938.801	(6.636)		2.932.165				(6.636)	(6.636)	
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος			2.938.801	(3.008.743)		(69.942)				(5.603.895)	(5.603.895)	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			142.000	(142.000)		-			142.000	(142.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.219.427</b>	<b>44.804.211</b>	<b>-</b>	<b>128.308.524</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.105.184</b>	<b>43.835.672</b>	<b>127.225.742</b>	
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π.9 την 1.1.2018			(21.303)	(8.849)		(30.152)			(21.303)	(8.849)	(30.152)	
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	-	128.278.372	58.100.000	20.184.886	5.083.881	43.826.823	127.195.590	
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-31.12.2018</b>												
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.086.894	-	3.086.894				2.535.642	2.535.642	
Συναλλαγματικές διαφορές			(118.880)	118.880		-						
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση				50.159	-	50.159				16.730	16.730	
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(118.880)	3.255.933		3.137.053				2.552.372	2.552.372	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού												
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.079.244</b>	<b>48.051.295</b>	<b>-</b>	<b>131.415.425</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.083.881</b>	<b>46.379.195</b>	<b>129.747.962</b>	

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**  
(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017 όπως αναμορφώθηκαν	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017 όπως αναμορφώθηκαν
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	Σημείωση 4.117.386	(1.645.966)	3.545.904	(4.316.441)
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	6 541.330	1.565.169	500.605	513.378
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	10 66.153	-	66.153	-
Πώληση θυγατρικών	-	3.410.194	-	(2.081.000)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	7 (430.743)	(439.974)	(424.258)	(457.671)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	9 -	-	367.518	8.590.807
Απομειώσεις παγίων	-	1.371.433	-	1.371.433
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	89.790	25.296	19.811	25.296
	4.383.916	4.286.152	4.075.733	3.645.802
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(1.521.571)	(3.608.403)	(1.548.242)	374.784
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	115.082	3.401.352	(206.296)	(478.197)
Καταβλημένοι φόροι	2.977.427	4.079.101	2.321.195	3.542.389
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.189.907)	(1.167.989)	(1.322.452)	(1.102.379)
	1.787.520	2.911.112	998.743	2.440.010
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
(Αγορά) / πώληση θυγατρικών	-	2.745.322	-	8.400.000
Πώληση παγίων	49.965	-	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι / μερίσματα	362.410	481.008	355.011	458.441
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Θυγατρικών	-	-	3.299.656	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1.446.698)	(19.630)	(1.431.824)	(19.630)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	158	-	158	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	(1.034.165)	3.206.700	2.223.001	8.838.811
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Μερίσματα πληρωθέντα	-	-	-	-
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	(1.590)	(3.353)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.590)	(3.353)	-	-
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>751.765</b>	<b>6.114.459</b>	<b>3.221.744</b>	<b>11.278.821</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>	<b>20 73.776.778</b>	<b>67.678.076</b>	<b>68.961.680</b>	<b>57.682.859</b>
Επίδραση συναλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	(15.757)	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	<b>20 74.528.543</b>	<b>73.776.778</b>	<b>72.183.424</b>	<b>68.961.680</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Η κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου και της Εταιρίας στις 31.12.2017 έχει αναμορφωθεί λόγω της αναταξινόμησης συγκεκριμένων κονδυλίων, όπως ειδικότερα αναλύεται στη σημείωση 32.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

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

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

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

Την 31.12.2018 η Εταιρία απασχολούσε 101 άτομα εκ των οποίων 18 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

- α) Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων.
- β) Η ανάληψη οικοδομικών εργασιών , η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων, η άσκηση κτηματικών και μεσιτικών εργασιών και τουριστικών επιχειρήσεων πάσης φύσεως, είτε απ' ευθείας είτε μέσω τρίτων.
- γ) Η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης φύσεως η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων.
- δ) Η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρίες Διαχειρίσεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχειρήσεως.

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK (η Τράπεζα), η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,77 % μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, και μέσω της εταιρίας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ κατά 3,40% στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Οι μετοχές της εταιρίας ALPHΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών αναρτώνται στο site [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 434/22.6.2017 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το Καταστατικό της Εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

#### ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Πρόεδρος : Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος  
Αντιπρόεδρος : Κωνσταντίνος Θ. Λαμπρινόπουλος  
Διευθύνων Σύμβουλος : Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

#### ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Μαριάννα Δ. Αντωνίου, Αθανάσιος Ι. Αθανασόπουλος, Αθανάσιος Κ. Συρράκος.

## ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Παναγιώτης Ο. Τσακλόγλου, Σαράντης-Ευάγγελος Γ.Λώλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 και αναρτώνται στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).

### **Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές**

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018 παρουσιάζονται παρακάτω:

#### **1.1 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. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:
  - Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα περίοδο)
  - 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 εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία και τον Όμιλο για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος 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 προαναφερόμενες τροποποιήσεις, οι οποίες έχουν εφαρμογή από 1.1.2018, παρουσιάζονται στις λογιστικές αρχές. Η συγκριτική πληροφορία για το 2017 δεν αναμορφώθηκε, όπως σχετικά επιτρέπεται από το ΔΠΧΠ 9. Επιπρόσθετα, οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές της

τρέχουσας χρήσεως έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 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 και του Ομίλου.

▶ **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 και του Ομίλου.

▶ **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 αντιστάθμισης

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

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

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

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 έχει 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.

Η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρεται στη σημείωση 33.

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

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 Εταιρία και ο Όμιλος εφαρμόζουν το νέο πρότυπο από 1.1.2018 χωρίς να προβούν σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφoρίας για το 2017. Τα συμβόλαια της Εταιρίας και του Ομίλου που θίγονται περισσότερο από το νέο πρότυπο αφορούν τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων. Οι εν λόγω συμβάσεις έχουν ετήσια ή μικρότερη διάρκεια, η υπηρεσία παρέχεται με την πάροδο του χρόνου και το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας προς τον πελάτη.

Η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 δεν επέφερε μεταβολές στο λογιστικό χειρισμό που ακολουθείται μέχρι σήμερα για την αναγνώριση των εσόδων που προκύπτουν από τις ανωτέρω συμβάσεις και ως εκ τούτου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- ▶ **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινόμησης 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 αναταξινόμηση 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 και του Ομίλου.

- ▶ **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 και του Ομίλου.

- ▶ **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 και του Ομίλου.

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

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

- ▶ **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 και ο Όμιλος 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 και του Ομίλου 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 και ο Όμιλος θα επιλέξει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις κατά τη μετάβαση:

- θα εφαρμόσει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε όλες τις μισθώσεις,
- θα εξαιρέσει τα αρχικά κόστη σύναψης 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 και ο Όμιλος 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 και ο Όμιλος 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.

Ο Όμιλος και η Εταιρία εκτιμούν ότι θα αναγνωρίσουν δικαίωμα χρήσης ποσού Ευρώ 699.706 και Ευρώ 579.518 αντίστοιχα και υποχρέωση από μισθώσεις ποσού Ευρώ 699.706 και Ευρώ 579.518 αντίστοιχα με αποτέλεσμα να μην υπάρξει επίπτωση στη 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 επανυπολογισμός 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 επανυπολογισμό 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 και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους 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 και του Ομίλου.

**•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 και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές τους 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 και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διεργητικής στις οικονομικές τους καταστάσεις.

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 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 και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία 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 και του Ομίλου.

▸ **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:
  - ί. 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 εμπíπτουν 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 και του Ομίλου.

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

## 1.2 Αρχές ενοποιήσεως

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

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

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

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

- συμβατικής συμφωνίας με άλλους κατόχους δικαιωμάτων ψήφου,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα**

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

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

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

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις των εταιριών του Ομίλου αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα κάθε μίας εταιρίας, το οποίο καθορίζεται με βάση το νόμισμα της χώρας στην οποία αυτή δραστηριοποιείται ή με βάση το νόμισμα στο οποίο πραγματοποιούνται, κυρίως, οι συναλλαγές της. Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών.

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

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

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

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

### **1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)**

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

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

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

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

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

### **1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα**

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

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

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Η ωφέλιμη ζωή των κτηρίων για την Εταιρία έχει καθορισθεί σε 33 έτη και για την θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD η ωφέλιμη ζωή έχει καθορισθεί στα 25 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις.

### **1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας**

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

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

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

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

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζουν ο Όμιλος και η Εταιρία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 14.

### **1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων**

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός ενσώματου παγίου στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πωλήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου μέχρι την απόσυρση του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη η Εταιρία ή ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενδώματου παγίου στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου στοιχείου είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, η Εταιρία και Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

### **1.9 Άυλα πάγια**

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

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

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

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

### **1.10 Φόρος εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των

περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

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

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

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

### **1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων**

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

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

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου περιλαμβάνουν μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου που αφορούν τις τραπεζικές καταθέσεις, τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις ταξινομούνται στο χαρτοφυλάκιο των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος καθώς:

-εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και

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

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

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

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

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

•Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες 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 ζημίες 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 ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, στα απομειωμένα κατά την αρχική αναγνώριση μέσα οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται πάντοτε για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου. Ένα μέσο αναγνωρίζεται ως απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση (Purchased or Originated Credit Impaired - POCI) όταν το μέσο (ή ο εκδότης) έχει εξωτερική διαβάθμιση που αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων κατά τη στιγμή της απόκτησης.

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

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

α.στις συμβατικές ροές και

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.12 Μισθώσεις**

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

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

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

Για σκοπούς καταρτίσεως της Καταστάσεως Ταμειακών Ροών, στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα και οι καταθέσεις σε Τράπεζες που λήγουν εντός τριών μηνών από την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και θεωρούνται άμεσης ρευστοποιήσεως.

### **1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση**

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



παρελθόντα έτη. Οι εισφορές που καταβάλει η Εταιρία αναγνωρίζονται στις αμοιβές προσωπικού με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

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

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

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

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

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

### **1.15 Προβλέψεις**

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

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

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

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

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

## 1.16 Έσοδα

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

## 1.17 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### Γενικά

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

- α) Πιστωτικό κίνδυνο
- β) Κίνδυνο ρευστότητας
- γ) Κίνδυνο συνθηκών αγοράς

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

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

### α) Πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος συγκεντρώσεως σε πελάτες

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

### **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

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

### **Επενδύσεις**

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

### β) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρίας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και

διαθέσιμα με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, στις απαιτήσεις από πελάτες, στις λοιπές απαιτήσεις, στους προμηθευτές και στις λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες (με εξαίρεση τις προβλέψεις), ενώ όλα τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού (εκτός από τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία) έχουν λήξη μεγαλύτερη του 1 έτους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 74.605.460 και Ευρώ 73.806.328 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 72.259.850 και Ευρώ 68.991.202 αντίστοιχα .

#### **γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

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

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 είναι μηδενική.

#### **Κίνδυνος επιτοκίων**

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

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση. Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν μηδενικό δανεισμό.

#### **Κίνδυνος Τιμών Μετοχών**

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

#### **Διαχείριση κεφαλαίου**

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

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

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

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

#### **1.18 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς**

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

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 29.

### **1.19 Ορισμός συνδεδεμένων μερών**

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

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

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

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

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

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

### **1.20 Συγκριτικά στοιχεία**

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

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 και ειδικότερα στις κατηγορίες ταξινόμησης και αποτίμησης καθώς και στην απομείωση. Η Εταιρία και ο Όμιλος κάνοντας χρήση της εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9 δεν προέβησαν σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφόρησης. Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονταν για τα χρηματοοικονομικά μέσα έως την 31.12.2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 παρουσιάζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017 (σημειώσεις 1.11 και 1.12).

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

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

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

Η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Οι ανάγκες ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου από τον Αύγουστο του 2015 καλύπτονται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφηκε στις 19.8.2015. Η εν λόγω συμφωνία προέβλεπε συγκεκριμένες προϋποθέσεις υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων συνεχίζουν να υποστηρίζονται μερικώς από τους μηχανισμούς ρευστότητας του ευρωσυστήματος. Επιπλέον σημειώνεται ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων που είχαν επιβληθεί το 2015 έχουν σε σημαντικό βαθμό αρθεί, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Επιπλέον, στη διάρκεια της χρήσεως 2018 υπήρξε σαφής βελτίωση στην ψυχολογία των επενδυτών με αποτέλεσμα να αναπτυχθούν τάσεις σταθεροποίησης αλλά και αύξησης των τιμών ιδίως στις τουριστικές περιοχές τόσο στα οικιστικά όσο και στα εμπορικά ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- το γεγονός ότι εντός του έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας ύψους Ευρώ 24,1 δισ το οποίο υπολογίζεται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις 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,
- τις ενέργειες στις οποίες προβαίνει η Ελληνική Δημοκρατία για τη σταδιακή ανάκτηση της πρόσβασης της στις χρηματαγορές και ειδικότερα τις νέες εκδόσεις ομολόγων εντός του 2019 μέσω των οποίων αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους Ευρώ 5 δις,
- ότι ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Moody's αναβάθμισε το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας σε B1 από B3, γεγονός που αναμένεται να συμβάλλει στη μείωση της αβεβαιότητας και την ενίσχυση της εμπιστοσύνης επιχειρηματιών και επενδυτών,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 δεν επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),
- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου, εκτιμούν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

## ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

### 2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Από εκτιμήσεις ακινήτων	5.365.905	4.568.762	5.365.905	4.568.762
Από διαχείριση ακινήτων	<u>6.427.259</u>	<u>5.510.621</u>	<u>4.111.219</u>	<u>3.484.441</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>11.793.164</u></b>	<b><u>10.079.383</u></b>	<b><u>9.477.124</u></b>	<b><u>8.053.203</u></b>

### 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Ενοίκια από Όμιλο- ALPHA BANK	2.477.021	2.550.642	2.477.021	2.549.721
Ενοίκια από τρίτους	252.527	1.041.272	251.607	245.715
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	-	107.997	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.729.548</u></b>	<b><u>3.699.911</u></b>	<b><u>2.728.628</u></b>	<b><u>2.795.436</u></b>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο το έτος 2018 παρέμεινε κενό. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD μετά την απόφαση του Εφετείου Σόφιας (σημ.28) δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα στις 31.12.2018.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 28γ.

#### 4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Μισθοί	4.187.674	4.009.668	3.267.466	3.087.855
Εργοδοτικές εισφορές	695.405	729.634	650.798	600.344
Λοιπές επιβαρύνσεις	240.003	282.905	215.041	204.702
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 23)	19.811	23.191	19.811	23.191
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.142.893</u></b>	<b><u>5.045.398</u></b>	<b><u>4.153.116</u></b>	<b><u>3.916.092</u></b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2018 ήταν στον Όμιλο 129 άτομα και στην Εταιρία 101 άτομα. Στις 31.12.2017 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 125 άτομα και για την Εταιρία 94 άτομα.

#### 5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Ενοίκια	230.162	191.776	148.145	159.146
Ασφάλιστρα	40.848	36.688	25.965	26.593
Επισκευές και συντηρήσεις	289.572	211.226	213.917	131.679
Λοιπές παροχές τρίτων	171.988	252.453	92.322	90.801
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	271.137	250.994	271.137	250.994
Χαρτόσημο μισθωμάτων	46.407	46.355	46.407	46.355
Λοιποί φόροι τέλη	207.224	217.202	205.110	81.642
Έξοδα μετακινήσεων	148.849	133.361	148.849	133.361
Γραφική ύλη	30.297	36.194	21.777	18.121
Έξοδα μετοχολογίου	7.418	16.881	7.418	16.881
Κοινόχρηστες δαπάνες	74.833	65.662	74.833	65.662
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	30.420	19.299	30.420	15.600

Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	13.260	15.270	13.260	15.000
Λοιπά έξοδα	996.353	466.828	870.307	377.122
Ζημίες απομείωσης ακινήτων	-	1.371.433	-	1.371.433
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	89.806	-	89.806	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.648.574</u></b>	<b><u>3.331.622</u></b>	<b><u>2.259.673</u></b>	<b><u>2.800.390</u></b>

Οι ζημίες απομείωσης ακινήτων για τη χρήση 2017 αφορούσαν την μείωση της λογιστικής αξίας τριών ακινήτων στην εύλογη αξία στις περιοχές Γλυφάδας, Παγκρατίου και στον Πύργο Αθηνών. Για τη χρήση 2018 δεν προκύπτουν ζημίες απομείωσης ακινήτων.

## 6. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιού- μενων παγίων (σημείωση 13)	88.530	67.368	58.011	60.361
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 14)	441.861	1.490.557	433.012	445.875
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 15)	10.939	7.244	9.582	7.142
<b>Σύνολο</b>	<b><u>541.330</u></b>	<b><u>1.565.169</u></b>	<b><u>500.605</u></b>	<b><u>513.378</u></b>

## 7. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	430.981	442.371	423.120	338.837
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	1.138	791	1.138	791
Έσοδα από μερίσματα	-	-	-	118.043
Λοιπά	-	1.118	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>432.119</u></b>	<b><u>444.280</u></b>	<b><u>424.258</u></b>	<b><u>457.671</u></b>

## 8. Κέρδη / ζημίες από πώληση συμμετοχών

Εντός του έτους 2017 πωλήθηκε η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε Ευρώ 8.400.000.

Για τον Όμιλο το αποτέλεσμα προέκυψε ως εξής:

Τιμή πώλησης συμμετοχής	8.400.000
Μείον : Καθαρή θέση ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	(11.810.194)
Ζημία από την πώληση σε επίπεδο Ομίλου	<u>(3.410.194)</u>

Για την Εταιρία το αποτέλεσμα προέκυψε ως εξής:

Τιμή πώλησης συμμετοχής	8.400.000
Μείον : Αξία συμμετοχής ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	(6.319.000)
Κέρδος από πώληση συμμετοχής	<u>2.081.000</u>

## 9. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρία αναγνώρισε κατά την 31.12.2018 ζημία ύψους Ευρώ 367.518 και κατά την 31.12.2017 ζημία ύψους Ευρώ 8.590.807 για την απομείωση της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. στην ανακτήσιμη αξία της η οποία αποτιμήθηκε στο ποσό των Ευρώ 18.427.120 στις 31.12.2018 και στο ποσό των Ευρώ 21.864.210 στις 31.12.2017.

## 10. Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου

Η επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχει ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	(86.277)	—	(86.277)	—
Έσοδα από αναστροφή πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	<u>20.124</u>	—	<u>20.124</u>	—
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(66.153)</u></b>		<b><u>(66.153)</u></b>	

## 11. Φόρος εισοδήματος

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

Με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4472/19.05.2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν.4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις», προβλέπεται μείωση του φορολογικού συντελεστή από 29% που ισχύει για το φορολογικό έτος 2018, για το φορολογικό έτος 2019 σε 28%, για το φορολογικό έτος 2020 σε 27%, για το φορολογικό έτος 2021 σε 26% και για το φορολογικό έτος 2022 σε 25%, στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες στην Ελλάδα που τηρούν διπλογραφικά βιβλία.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων φόρος	1.197.982	1.748.742	1.177.752	1.666.613
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 24)	<u>(167.490)</u>	<u>(392.601)</u>	<u>(167.490)</u>	<u>(385.795)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.030.492</u></b>	<b><u>1.356.141</u></b>	<b><u>1.010.262</u></b>	<b><u>1.280.818</u></b>

Ανάλυση αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων:



	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Αναγνώριση αποτελεσμάτων				
Αποζημίωση προσωπικού	(8.745)	6.727	(8.745)	6.727
Απομειώσεις παγίων	(76.696)	397.714	(76.696)	397.714
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	6.610	6.806	6.610	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>246.321</u>	<u>(18.646)</u>	<u>246.321</u>	<u>(18.646)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>167.490</u></b>	<b><u>392.601</u></b>	<b><u>167.490</u></b>	<b><u>385.795</u></b>

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018		31.12.2017		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018		31.12.2017	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	4.117.384	(1.645.966)			3.545.903	(4.316.441)		
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(25,47%) 1.048.542	24,47% (402.697)			(29,00%) 1.028.312	29,00% (1.251.767)		
Αύξηση/ (μείωση προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	(4,24%) 174.590	(2,37%) 39.168			(4,92%) 174.590	(58,62%) 2.530.502		
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	4,19% (172.620)	-			4,87% (172.620)	-		
Λοιπές φορολογικές διαφορές	0,49% (20.020)	(104,49%) 1.719.670			0,56% (20.020)	(0,05%) 2.083		
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(25,03%) <u>1.030.492</u></b>	<b>(82,39%) <u>1.356.141</u></b>			<b>(28,49%) <u>1.010.262</u></b>	<b>(29,67%) <u>1.280.818</u></b>		

Ο φορολογικός συντελεστής 25,03% για τη χρήση 2018 και 82,39% για τη χρήση 2017, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των κερδών προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου.

Πιστωτικός αναβαλλόμενος φόρος ποσού Ευρώ (1.877) αναγνωρίσθηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας και αναλύεται ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ'ευθείας στην καθαρή θέση	1.183	-
Αποζημίωση προσωπικού	(13.676)	2.710
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	<u>10.616</u>	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(1.877)</u></b>	<b><u>2.710</u></b>

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 Της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του

άρθρου 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρία για τις χρήσεις 2011 έως και 2017 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημέρα του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Για τη χρήση 2018 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2018. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

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

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2010. 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 προσδιορισθούν με ακρίβεια.

## 12. Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή

Βασικά κέρδη /ζημίες ανά μετοχή :

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες)	3.086.894	(3.002.107)	2.535.642	(5.597.259)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,22	(0,21)	0,18	(0,40)

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή :

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

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

### 13. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός όπως αναμορφώθηκαν	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>						
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	2.020.360	591.801	2.612.161	2.020.360	535.506	2.555.866
Προσθήκες	-	5.876	5.876	-	2.630	2.630
Ανατινόμευση λοιπού εξοπλισμού	-	243.470	243.470	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	69	69	-	-	-
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(25.101)	(25.101)	-	(25.101)	(25.101)
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>2.020.360</b>	<b>816.115</b>	<b>2.836.475</b>	<b>2.020.360</b>	<b>513.035</b>	<b>2.533.395</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	2.020.360	816.115	2.836.475	2.020.360	513.035	2.533.395
Προσθήκες	598.072	58.989	657.061	598.072	52.724	650.796
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(25)	(25)	-	-	-
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(432)	(432)	-	(432)	(432)
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>2.618.432</b>	<b>874.647</b>	<b>3.493.079</b>	<b>2.618.432</b>	<b>565.327</b>	<b>3.183.759</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	209.466	331.825	541.291	209.466	322.221	531.687
Αποσβέσεις περιόδου	19.047	48.321	67.368	19.047	41.314	60.361
Ανατινόμευση σωρευμένων αποσβέσεων λοιπού εξοπλισμού	-	129.402	129.402	-	-	-
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(22.996)	(22.996)	-	(22.996)	(22.996)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(377)	(377)	-	-	-
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>228.513</b>	<b>486.175</b>	<b>714.688</b>	<b>228.513</b>	<b>340.539</b>	<b>569.052</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	228.513	486.175	714.688	228.513	340.539	569.052
Αποσβέσεις περιόδου	20.294	68.236	88.530	20.294	37.717	58.011
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(272)	(272)	-	(272)	(272)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(24)	(24)	-	-	-
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>248.807</b>	<b>554.115</b>	<b>802.922</b>	<b>248.807</b>	<b>377.984</b>	<b>626.791</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	2.369.625	320.532	2.690.157	2.369.625	187.343	2.556.968
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	1.791.847	329.940	2.121.787	1.791.847	172.496	1.964.343

#### 14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Οικόπεδα και κτήρια όπως αναμορφώ- θηκαν	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	77.430.209	42.410.564
Προσθήκες	-	-
Απομειώσεις	(9.371.433)	(1.371.433)
Πώληση θυγατρικής	(4.097.200)	-
Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων στις λοιπές απαιτήσεις (σημ.32)	(22.701.232)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>41.260.344</b>	<b>41.039.131</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	41.260.344	41.039.131
Προσθήκες	767.200	767.200
Απομειώσεις	-	-
Πώληση θυγατρικής	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	10.623.688	5.738.085
Αποσβέσεις περιόδου	1.490.557	445.875
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	(449.986)	-
Αναταξινόμηση αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων στις λοιπές απαιτήσεις	(5.397.714)	-
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>6.266.545</b>	<b>6.183.960</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	6.266.546	6.183.960
Αποσβέσεις περιόδου	441.861	433.012
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>6.708.407</b>	<b>6.616.972</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>35.319.137</b>	<b>35.189.359</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>34.993.799</b>	<b>34.855.171</b>

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

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

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2018 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 41,87 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 42,02 εκατ. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2017 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 41,38 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 41,52 εκατ.

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

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

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

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

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

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

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

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για σκοπούς απομείωσης όσο και για σκοπούς γνωστοποίησης της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 7,00% και 8,50%. Επίσης για σκοπούς αποτίμησης θεωρείται ότι τα ακίνητα δεν χρησιμοποιούνται κατά τρόπο διαφορετικό από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση τους. Τέλος επισημαίνεται ότι δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

## 15. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	881.746	881.245
Προσθήκες	19.516	17.000
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>901.262</b>	<b>898.245</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	901.262	898.245
Προσθήκες	22.437	13.829
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>923.699</b>	<b>912.074</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουάριος 2017</b>	875.864	875.676
Αποσβέσεις περιόδου	7.244	7.142
Συναλλαγματικές διαφορές	2.474	-
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>885.582</b>	<b>882.818</b>
<b>1 Ιανουάριος 2018</b>	885.582	882.818
Αποσβέσεις περιόδου	10.939	9.582
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.521)	-
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>894.000</b>	<b>892.400</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκέμβριος 2018</b>	<b>29.699</b>	<b>19.674</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2017</b>	<b>15.680</b>	<b>15.427</b>

## 16. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας μετά την επιστροφή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 230.085 η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695.
- β) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας μετά την επιστροφή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 3.069.572 και την απομείωση της αξίας συμμετοχής λόγω ζημιών ποσού Ευρώ 367.518 αυτή ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 18.427.120.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000.
- δ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000.

Εντός της χρήσεως 2018 ολοκληρώθηκε μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της μητρικής εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ η μείωση του εταιρικού κεφαλαίου των θυγατρικών εταιριών ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD και CHARDASH TRADING EOOD η μείωση του εταιρικού κεφαλαίου αυτών κατά Ευρώ 230.085 και Ευρώ 3.069.572 αντίστοιχα.

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικούς περιορισμούς στη χρήση περιουσιακών στοιχείων ή στο διακανονισμό υποχρεώσεων των θυγατρικών του.  
Οι θυγατρικές ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

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

#### 31/12/2018

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

#### 31/12/2017

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

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

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

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

### 18. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες και λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 έχουν ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από πελάτες	4.134.652	2.523.497	3.539.074	2.030.215
Απομείωση βάσει ΔΠΧΠ 9	<u>(263.520)</u>	<u>(177.243)</u>	<u>(263.364)</u>	<u>(177.087)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.871.132</u></b>	<b><u>2.346.254</u></b>	<b><u>3.275.710</u></b>	<b><u>1.853.128</u></b>

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 1.1.2018-31.12.2018 έχει ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απομειώσεις 1.1.2018	177.243	177.087
Απομειώσεις χρήσεως 2018 (σημ.10)	<u>86.277</u>	<u>86.277</u>
<b>Σύνολο απομειώσεων</b>	<b><u>263.520</u></b>	<b><u>263.364</u></b>

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 3.001.866 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 3.524.695. Την 31 Δεκεμβρίου 2017 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.672.062 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 1.899.804.

## 19. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017 όπως αναμορφώ- θηκαν	31.12.2018	31.12.2017
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	47.255	44.085	21.808	27.311
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	174.522	58.057	174.522	161.935
Λοιπές απαιτήσεις	1.948.283	1.864.708	223.138	178.689
Απαίτηση από Ακαδημία Επιστημών Σόφιας(σημ.28)	19.308.014	19.598.369	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>21.478.074</u></b>	<b><u>21.565.219</u></b>	<b><u>419.468</u></b>	<b><u>367.935</u></b>

Το ποσό Ευρώ 19.308.014 αφορά απαίτηση από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας όπως αυτή έχει προεξοφληθεί σε καθαρή παρούσα αξία στις 31.12.2018.

## 20. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	1.026	444	990	434
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	74.626.777	73.805.884	72.281.203	68.990.768
Απομείωση πιστωτικού κινδύνου	(22.343)	-	(22.343)	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>74.605.460</u></b>	<b><u>73.806.328</u></b>	<b><u>72.259.850</u></b>	<b><u>68.991.202</u></b>

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2018-31.12.2018 έχει ως εξής :

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

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	1.026	445	991	434
Καταθέσεις όψεως	2.125.051	10.622.137	782.433	8.761.246
Προθεσμιακές καταθέσεις	72.402.466	63.154.196	71.400.000	60.200.000
<b>Σύνολο</b>	<b><u>74.528.543</u></b>	<b><u>73.776.778</u></b>	<b><u>72.183.424</u></b>	<b><u>68.961.680</u></b>

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

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

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :



	<u>ΠΟΣΟ</u>	<u>ΛΗΞΗ</u>
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	71.400.000	10.1.2019
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	750.509	11.3.2019
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	<u>251.957</u>	27.3.2019
<b>Σύνολο</b>	<b><u>72.402.466</u></b>	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρίας και Ομίλου :

	<u>Εταιρίας</u> Στάδιο 1	<u>Ομίλου</u> Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2018	71.400.000	72.402.466
Απομείωση πιστωτικού κινδύνου 31.12.2018	(22.343)	(22.343)

Εντός του έτους 2018 αναγνωρίστηκε έσοδα από αναστροφή προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου ποσού Ευρώ 20.124.

## ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

### 21. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

### 22. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τακτικό αποθεματικό	5.083.881	5.083.881	5.083.881	5.083.881
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	-	21.303	-	21.303
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(4.637)	114.243	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.079.244</u></b>	<b><u>5.219.427</u></b>	<b><u>5.083.881</u></b>	<b><u>5.105.184</u></b>

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

Το αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων ποσού Ευρώ 21.303 έχει αναταξινομηθεί στα «Αποτελέσματα εις νέο»

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

### 23. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία κατέβαλε εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) ποσού Ευρώ 648.074 για το έτος 2018 (Ευρώ 597.736 για το έτος 2017) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 199.913 για το έτος 2018 (Ευρώ 197.744 για το έτος 2017), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 44.608 για το έτος 2018 (Ευρώ 129.291 για το έτος 2017). Η

υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων. Τυχόν προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως απαίτηση εφόσον συνοδεύονται είτε με επιστροφή μετρητών είτε με μείωση μελλοντικών εισφορών.

#### **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

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

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου – 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018 και 2017 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 και της περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017. Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για την Εταιρία.

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

	<u>1.1.2018- 31.12.2018</u>	<u>1.1.2017- 31.12.2017</u>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	14.157	14.914
Επιτοκιακό κόστος	8.228	8.277
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	<u>(2.574)</u>	-
<b>Έξοδο χρήσεως (σημείωση 4)</b>	<b><u>19.811</u></b>	<b><u>23.191</u></b>
<b>Συνολικό έξοδο χρήσεως</b>	<b><u>19.811</u></b>	<b><u>23.191</u></b>
<b>Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση</b>		
Αναλογιστικές (ζημίες) στην έναρξη της χρήσεως	(148.649)	(139.303)
Μεταβολή	<u>30.922</u>	<u>(9.346)</u>
Αναλογιστικές (ζημίες) στην λήξη της χρήσεως	<u>(117.727)</u>	<u>(148.649)</u>
<b>Μεταβολή υποχρέωσης</b>		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	492.351	459.814
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	14.157	14.914
Επιτοκιακό κόστος	8.228	8.277
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	(2.574)	-
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	-	-
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>(30.922)</u>	<u>9.346</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<b><u>481.240</u></b>	<b><u>492.351</u></b>
<b>Υποθέσεις</b>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο		1,72 %
Αύξηση μηνιαίου μισθού		1,80 %

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

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική

υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 6% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 6%.

#### 24. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

		<b><u>ΟΜΙΛΟΣ</u></b>								
		<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>						
		616.570		698.459						
		<u>(1.656.928)</u>		<u>(1.904.430)</u>						
		<u>(1.040.358)</u>		<u>(1.205.971)</u>						
		2017				2018				
	Υπόλοιπο 1.1.17	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Πώληση θυγατρικής	Συνικές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.17	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συνικές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.18
Αξίογραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται στην καθαρή θέση	(8.248)	-	-	-	-	(8.248)	-	1.183	-	(7.065)
Αποζημίωση προσωπικού	166.062	6.727	2.710	-	-	175.499	(8.745)	(13.676)	-	153.078
Απομειώσεις παγίων	125.246	397.714	-	-	-	522.960	(76.696)	-	-	446.264
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	6.806	-	-	(6.806)	-	6.611	10.616	-	17.227
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(2.006.422)	(18.646)	-	140.792	(11.906)	(1.896.182)	246.320	-	-	(1.649.862)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.723.362)</b>	<b>392.601</b>	<b>2.710</b>	<b>140.792</b>	<b>(18.712)</b>	<b>(1.205.971)</b>	<b>167.490</b>	<b>(1.877)</b>	<b>-</b>	<b>(1.040.358)</b>

		<b><u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u></b>							
		<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>					
		616.570		698.459					
		<u>(1.656.928)</u>		<u>(1.904.430)</u>					
		<u>(1.040.358)</u>		<u>(1.205.971)</u>					
		2017				2018			
	Υπόλοιπο 1.1.17	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.17	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.18		
Αξίογραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται στην καθαρή θέση	(8.248)	-	-	(8.248)	-	1.183	(7.065)		
Αποζημίωση προσωπικού	166.062	6.727	2.710	175.499	(8.745)	(13.676)	153.078		
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	-	6.611	10.616	17.227		
Απομειώσεις παγίων	125.246	397.714	-	522.960	(76.696)	-	446.264		
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.877.536)	(18.646)	-	(1.896.182)	246.320	-	(1.649.862)		
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.594.476)</b>	<b>385.795</b>	<b>2.710</b>	<b>(1.205.971)</b>	<b>167.490</b>	<b>(1.877)</b>	<b>(1.040.358)</b>		

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(5.947)	-
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(7.730)	2.710
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο κερδών / ζημιών μετοχών	1.183	-
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο πιστωτικού κινδύνου (από την πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 9)	(1.698)	-
	<u>(14.192)</u>	<u>2.710</u>
Αναβαλλόμενος φόρος πρόβλεψης απομείωσης πιστωτικού κινδύνου που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση την 1.1.2018 (από πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π.9)	12.315	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(1.877)</u></b>	<b><u>2.710</u></b>

## 25. Προμηθευτές

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 531.689 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 989.129.

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

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 423.617 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 481.142. Την 31 Δεκεμβρίου 2017 τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 361.766 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 384.492.

## 26. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2018	31.12.2017 όπως αναμορφώ- θηκαν	31.12.2018	31.12.2017
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	291.049	136.240	160.245	136.240
Φ.Π.Α.	494.723	172.182	477.332	158.883
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	157.076	166.446	157.076	166.446
Εγγυήσεις ενοικιαστών	58.455	58.443	58.455	58.443
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>3.271.639</u>	<u>2.779.073</u>	<u>2.960</u>	<u>4.473</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.272.942</u></b>	<b><u>3.312.384</u></b>	<b><u>856.068</u></b>	<b><u>524.485</u></b>

## ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### 27. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2018 και 31.12.2017 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b><u>Απαιτήσεις</u></b>				
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	3.524.695	1.899.804	3.001.866	1.672.062
Λοιπές απαιτήσεις	117.541	15.294	2.690	2.358
Ταμείο και διαθέσιμα	74.044.611	61.404.894	72.258.834	60.859.171
	<b>77.686.847</b>	<b>63.319.992</b>	<b>75.263.390</b>	<b>62.533.591</b>
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>				
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	481.142	384.492	423.617	361.766
Λοιπές υποχρεώσεις	95.526	104	-	-
	<b>576.668</b>	<b>384.596</b>	<b>423.617</b>	<b>361.766</b>
<b><u>Έσοδα</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.330.874	9.714.914	9.035.138	7.725.382
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.477.021	2.550.641	2.477.021	2.549.721
Χρηματοοικονομικά έσοδα	431.633	359.092	424.258	339.628
	<b>14.239.528</b>	<b>12.624.647</b>	<b>11.936.417</b>	<b>10.614.731</b>
<b><u>Έξοδα</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.025.771	1.203.104	897.917	971.622
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	284.675	119.180	130.630	60.351
	<b>1.310.446</b>	<b>1.322.284</b>	<b>1.028.547</b>	<b>1.031.973</b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>367.000</b>	<b>355.693</b>	<b>367.000</b>	<b>355.693</b>

Ορισμένα ποσά της 31.12.2017 αναμορφώθηκαν για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της 31.12.2018.

## 28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Νομικά θέματα

Η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών έχει ασκήσει κατά της θυγατρικής εταιρίας «Chardash Trading» την από 20.12.2011 διεκδικητική αγωγή, με την οποία ζήτησε, να της αναγνωρισθεί η κυριότητά και να της αποδοθεί η νομή και κατοχή του οικοπέδου της «Chardash Trading», επί του οποίου η τελευταία έχει αναγειρεί πολυόροφο κτίριο γραφείων. Έπειτα από την εξέταση της υποθέσεως ενώπιον του Εφετείου Σόφιας, έγινε δεκτή η αγωγή της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας ωστόσο το δικαίωμα στην «Chardash Trading» να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την καταβολή από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών των δαπανών ανεγέρσεως του κτιρίου. Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκαν εκατέρωθεν αιτήσεις αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού, το οποίο διέταξε την

διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης αναφορικά με το ύψος των διενεργηθέντων δαπανών επί του ακινήτου και την επανεκδίκαση της υποθέσεως στο Εφετείο Σόφιας. Με την απόφαση του τελευταίου στις 13.12.2017 αναγνωρίστηκε το δικαίωμα της «Chardash Trading» να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την πληρωμή προς αυτήν από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών των διενεργηθέντων δαπανών, τις οποίες προσδιόρισε στο ποσό των BGN 38,3 εκατ. (€19,5.εκατ.) , ποσό το οποίο δεν διαφέρει ουσιωδώς από τις διενεργηθείσες δαπάνες της «Chardash Trading» επί του ακινήτου.

Επίσης με την παραπάνω απόφαση επιβλήθηκε στην «Chardash Trading» η καταβολή δικαστικών εξόδων ύψους BGN 1.5 εκατ. (€0,8 εκατ.). Η εταιρεία άσκησε τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων και εκτιμά ότι η ευδοκίμηση των εν λόγω ένδικων μέσων όσον αφορά την καταβολή των δικαστικών εξόδων είναι πιθανή.

Κατά της παραπάνω αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών άσκησε αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού και αναμένεται η έκδοση της σχετικής επ' αυτής αποφάσεως.

Σημειώνεται ότι, συνέπεια των ανωτέρω, έχει επέλθει μεταβολή στις οικονομικές καταστάσεις της Chardash Trading ΕΟΟΔ όσον αφορά στον τρόπο απεικονίσεως του ενεργητικού και του παθητικού της, αφού η απαίτηση των 38.330.490 BGN (Ευρώ 19.598.369) συμψηφίζεται στο παθητικό με την αξία του ακινήτου, με την σύμφωνη γνώμη των δικηγόρων που χειρίζονται την υπόθεση και της Τραπέζης.

#### β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 11.

#### γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.1.19-31.12.19</u>	<u>1.1.19-31.12.19</u>
Για το επόμενο έτος	2.664.411	2.664.411
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.1.20-31.12.23</u>	<u>1.1.20-31.12.23</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	1.415.890	1.415.890
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	<u>634.400</u>	<u>634.400</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.714.701</u></b>	<b><u>4.714.701</u></b>

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2018 παρουσιάζονται στην σημείωση 3 .

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.1.19-31.12.19</u>	<u>1.1.19-31.12.19</u>
Για το επόμενο έτος	150.995	113.960

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	1.1.20-31.12.23	1.1.20-31.12.23
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	344.349	320.350
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	<u>118.776</u>	<u>118.776</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>614.120</u></b>	<b><u>553.086</u></b>

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2018 παρουσιάζονται στην σημείωση 5. Οι κυριότερες διαφορές ανάμεσα στις ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων και την εκτιμώμενη επίπτωση από την εφαρμογή του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» οφείλεται στο γεγονός ότι με βάση το νέο πρότυπο προεξοφλούνται τα νέα μισθώματα

## 29. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

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

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2018 στο 16,24 % .

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

### ΟΜΙΛΟΣ

31.12.2018

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

31.12.2017

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	10.075.620	3.699.911	3.763	13.779.294
Αποτελέσματα τομέα	1.509.893	166.488	(352.127)	1.324.254
Έσοδα από τόκους			444.280	444.280
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(4.306)	(4.306)
Ζημίες από πώληση θυγατρικής εταιρίας			(3.410.194)	(3.410.194)
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.356.141)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				(3.002.107)
Ενεργητικό (31.12.17)	497.463	36.814.383 (1)	97.584.271	134.896.117
Παθητικό (31.12.17)	4.361.218	66.089	2.160.286	6.587.593
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.17)	19.630	-	-	19.630

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

31.12.2018

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμημένα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.475.840	2.728.628	1.284	12.205.752
Αποτελέσματα τομέα	2.547.827	1.725.371	(717.881)	3.555.317
Έσοδα από τόκους			424.258	424.258
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου			(66.153)	(66.153)
Απομείωση συμμετοχής σε θυγατρική εταιρία			(367.518)	(367.518)
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.010.262)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				2.535.642
Ενεργητικό (31.12.18)	358.619	37.575.706 (1)	95.114.203	133.048.528
Παθητικό (31.12.18)	1.656.169	65.291	1.579.106	3.300.566
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.18)	66.553	1.365.271		1.431.824



31.12.2017

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>	<u>Μη</u>	<u>Σύνολο</u>
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Κατανεμημένα</u>	
Έσοδα	8.049.440	2.795.436	3.763	10.848.639
Αποτελέσματα τομέα	1.724.950	504.612	(493.867)	1.735.695
Έσοδα από τόκους			339.629	339.629
Έσοδα από μερίσματα			118.042	118.042
Απομείωση συμμετοχής σε θυγατρική εταιρία			(8.590.807)	(8.590.807)
Κέρδη από πώληση θυγατρικής εταιρίας			2.081.000	2.081.000
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.280.818)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				(5.597.259)
Ενεργητικό (31.12.17)	327.259	36.667.209 (1)	93.570.778	130.565.246
Παθητικό (31.12.17)	1.269.221	66.089	2.004.194	3.339.504
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.17)	19.630			19.630

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

Για τον Όμιλο ορισμένα ποσά της 31.12.2017 αναμορφώθηκαν για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της 31.12.2018.

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

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα. Το μεγαλύτερο μέρος αυτών των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι με τη μητρική εταιρία και τακτοποιήθηκε εντός των πρώτων μηνών του 2019.

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

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος ή ζημιά που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

### 31. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών

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

	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	30.000,00	30.000,00
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	<u>13.000,00</u>	<u>13.000,00</u>
Σύνολο	<u>43.000,00</u>	<u>43.000,00</u>

  

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	40.650,00	40.650,00
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	<u>13.000,00</u>	<u>13.000,00</u>
Σύνολο	<u>53.650,00</u>	<u>53.650,00</u>

### 32. Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Ο Όμιλος αναμόρφωσε τον Ισολογισμό της 31.12.2017 αναφορικά με την εξέλιξη της επίδικης υπόθεσης της θυγατρικής εταιρίας Chardash Trading E.O.O.D. ("Chardash"), που δραστηριοποιείται στην Βουλγαρία.

Όπως επεξηγείται στη σημείωση 28, η Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών είχε ασκήσει κατά της ανωτέρω θυγατρικής εταιρίας διεκδικητική αγωγή με την οποία ζητούσε να της αναγνωρισθεί η κυριότητα και να της αποδοθεί η νομή και κατοχή του οικοπέδου, επί του οποίου έχει αναγερθεί πολυόροφο κτήριο γραφείων στη Σόφια. Έπειτα από την εξέταση της υποθέσεως ενώπιον του Εφετείου Σόφιας, έγινε δεκτή η αγωγή της Βουλγάρικης Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας ωστόσο το δικαίωμα στην Chardash να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την καταβολή από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των δαπανών ανεγέρσεως του κτιρίου. Με την απόφαση του Εφετείου Σόφιας στις 13.12.2017 αναγνωρίστηκε το δικαίωμα της "Chardash" να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την πληρωμή προς αυτήν από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των διενεργηθέντων δαπανών.

Συνεπεία των ανωτέρω, ο Όμιλος έκρινε ότι δεν είναι πλέον εκτεθειμένος σε κινδύνους και οφέλη ακινήτου και αντ' αυτού αναγνώρισε τη σχετική απαίτηση για την καταβολή των εξόδων ανεγέρσεως.

Συνεπώς ο ενοποιημένος ισολογισμός της 31.12.2017 αναμορφώνεται ως κάτωθι :

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ	ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	2.007.719	114.068	2.121.787
Επενδύσεις σε ακίνητα	52.297.316	(17.303.517)	34.993.799
Άυλα πάγια	15.680	-	15.680
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	-	-	-
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση	47.050	-	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>54.367.765</b>	<b>17.189.449</b>	<b>37.178.316</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	2.346.254	-	2.346.254
Λοιπές απαιτήσεις	1.740.450	19.824.769	21.565.219
Ταμείο και διαθέσιμα	73.806.328	-	73.806.328
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>77.893.032</b>	<b>19.824.769</b>	<b>97.717.801</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>132.260.797</b>	<b>2.635.320</b>	<b>134.896.117</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	58.100.000	-	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	-	20.184.886
Αποθεματικά	5.219.427	-	5.219.427
Αποτελέσματα εις νέον	44.804.211	-	44.804.211
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>	<b>128.308.524</b>	<b>-</b>	<b>128.308.524</b>
Δικαιώματα τρίτων	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>	<b>128.308.524</b>	<b>-</b>	<b>128.308.524</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	492.351	-	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.205.971	-	1.205.971
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>1.698.322</b>	<b>-</b>	<b>1.698.322</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις για τρέχον φόρο	587.758	-	587.758
Προμηθευτές	989.129	-	989.129
Λοιπές υποχρεώσεις	677.064	2.635.320	3.312.384
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>2.253.951</b>	<b>2.635.320</b>	<b>4.889.271</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>3.952.273</b>	<b>2.635.320</b>	<b>6.587.593</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>132.260.797</b>	<b>2.635.320</b>	<b>134.896.117</b>

Ποσό Ευρώ 17.303.517 αφορά την αναπόσβεστη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας CHARDASH TRADING EOOD μετά από μεταφορά συνολικής αξίας κτήσεως Ευρώ 22.701.232 μείων συσσωρευμένων αποσβέσεων Ευρώ 5.397.714.

Ποσό Ευρώ 19.824.769 αφορά απαιτήσεις της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας.

Ποσό Ευρώ 2.635.320 αφορά κυρίως την διαφορά μεταξύ της απαίτησης από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας και την αναπόσβεστη αξία του ακινήτου της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD.

Οι ταμειακές ροές της 31.12.2017 αναμορφώνονται ως κάτωθι :

	31.12.2017 ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ	31.12.2017 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ	31.12.2017 ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(1.645.966)	-	(1.645.966)
Πλέον (ζημιές) / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	1.565.169	-	1.565.169
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(439.974)	-	(439.974)
Πώληση θυγατρικών	3.410.194	-	3.410.194
Απομειώσεις παγίων	1.371.433	-	1.371.433
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	25.296	-	25.296
	4.286.152	-	4.286.152
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(973.083)	(2.635.320)	(3.608.403)
	766.032	2.635.320	3.401.352
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	4.079.101	0	4.079.101
Καταβλημένοι φόροι	(1.167.989)		(1.167.989)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.911.112	0	2.911.112
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
(Αγορά) /πώληση θυγατρικών	2.745.322	-	2.745.322
Εισπραχθέντες τόκοι / μερίσματα (Αγορά ) / πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	481.008	-	481.008
	(19.630)	-	(19.630)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	3.206.700	-	3.206.700
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα πληρωθέντα	-	-	-
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	(3.353)	-	(3.353)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(3.353)	-	(3.353)
<b>Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>6.114.459</b>	<b>-</b>	<b>6.114.459</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως</b>	<b>67.678.076</b>	<b>-</b>	<b>67.678.076</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(15.757)	-	(15.757)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως</b>	<b>73.776.778</b>	<b>-</b>	<b>73.776.778</b>

Ποσό Ευρώ 2.635.320 αφορά κυρίως την διαφορά μεταξύ της απαίτησης από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας και την αναπόσβεστη αξία ακινήτων της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD.

Η αναμόρφωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρίας στις 31.12.2017 είναι η κάτωθι:

	<u>31.12.2017</u> <u>ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ</u>	<u>31.12.2017</u> <u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ</u>	<u>31.12.2017</u> <u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(8.590.807)	8.590.807	-
Πρόβλεψη απομείωσης σε θυγατρικές εταιρίες	-	(8.590.807)	(8.590.807)

Η αναμόρφωση στην κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρίας στις 31.12.2017 είναι η κάτωθι:

	<u>31.12.2017</u> <u>ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ</u>	<u>31.12.2017</u> <u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ</u>	<u>31.12.2017</u> <u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ</u>
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	8.133.137	(8.590.807)	(457.670)
Προβλέψεις απομείωσης σε θυγατρικές εταιρίες	-	8.590.807	8.590.807

Για σκοπούς συγκρισιμότητας ποσό Ευρώ 8.590.807 μεταφέρθηκε από τα «Χρηματοοικονομικά έσοδα» σε «Προβλέψεις απομείωσης σε θυγατρικές εταιρίες».

### 33. Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν κατά κύριο λόγο τις τραπεζικές καταθέσεις και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες θα συνεχίσουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Εξ αυτών το σημαντικότερο κονδύλι είναι οι τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Για τις προθεσμιακές καταθέσεις της 31.12.2017 ύψους Ευρώ 60,20 εκατ. υπολογίστηκε αναμενόμενη πιστωτική ζημία σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 ποσού Ευρώ 42.467 η οποία την 1.1.2018 επιβάρυνε την καθαρή θέση της Εταιρίας και του Ομίλου με το ποσό των Ευρώ 30.152 μετά και την αναγνώριση της αναβαλλομένης φορολογικής απαίτησης ποσού Ευρώ 12.315.

Όσον αφορά τις απαιτήσεις από πελάτες επισημαίνεται ότι αφορούν στο μεγαλύτερο μέρος τους απαιτήσεις από εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank και κατά κύριο λόγο εκκαθαρίζονται εντός μηνός. Βάσει των ανωτέρω δεν υπήρξε σημαντική επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου τόσο για την Εταιρία όσο και για τον Όμιλο.

Τέλος, στα υφιστάμενα αξιόγραφα της Εταιρίας και του Ομίλου περιλαμβάνεται μία μετοχή, που σύμφωνα με το IAS 39 κατατασσόταν στα Αξιόγραφα Διαθέσιμα προς πώληση, και την οποία η Εταιρία και ο Όμιλος ταξινομήσαν στα Αξιόγραφα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Ως εκ τούτου δεν υπήρξε ποσοτική επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας και του Ομίλου, παρά μόνο «αναταξινόμηση» του αποθεματικού διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων στα αποτελέσματα εις νέον.

Οι νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την αποτίμηση καθώς και για την απομείωση εφαρμόζονται αναδρομικά από 1.1.2018 χωρίς να υφίσταται απαίτηση αναμόρφωσης της συγκριτικής πληροφόρησης. Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν αναμόρφωσαν τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

ΟΜΙΛΟΣ				
	Αρχική αποτίμηση ΔΛΠ 39	Νέα αποτίμηση Δ.Π.Χ.Π. 9	Αρχική επιμέτρηση ΔΠΛ 39	Νέα επιμέτρηση Δ.Π.ΛΧ.Π. 9
Απαιτήσεις από πελάτες	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	2.346.254	2.346.254
Λοιπές απαιτήσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	21.565.219	21.565.219
Ταμείο και διαθέσιμα	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	73.806.328	73.763.861
Μετοχές	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	47.050	47.050
<b>Σύνολο</b>			<u>97.764.851</u>	<u>97.722.384</u>

<b>ΕΤΑΙΡΙΑ</b>				
	<b>Αρχική αποτίμηση ΔΛΠ 39</b>	<b>Νέα αποτίμηση Δ.Π.Χ.Π. 9</b>	<b>Αρχική επιμέτρηση ΔΠΛ 39</b>	<b>Νέα επιμέτρηση Δ.Π.ΛΧ.Π. 9</b>
Απαιτήσεις από πελάτες	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	1.853.128	1.853.128
Λοιπές απαιτήσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	367.935	367.935
Ταμείο και διαθέσιμα	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	68.991.202	68.948.735
Μετοχές	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	47.050	47.050
<b>Σύνολο</b>			<b><u>71.259.315</u></b>	<b><u>71.216.848</u></b>

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

<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				
	<b>Υπόλοιπο 31.12.2017 ΔΠΛ 39</b>	<b>Αναταξινόμηση</b>	<b>Επίπτωση από αποτίμηση</b>	<b>Υπόλοιπο 1.1.2018 Δ.Π.Χ.Π.9</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	2.121.787	-	-	2.121.787
Επενδύσεις σε ακίνητα	34.993.799	-	-	34.993.799
Άυλα πάγια	15.680	-	-	15.680
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	-	-	-	-
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	47.050	(47.050)	-	-
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	-	47.050	-	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b><u>37.178.316</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>37.178.316</u></b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.346.254	-	-	2.346.254
Λοιπές απαιτήσεις	21.565.219	-	-	21.565.219
Ταμείο και διαθέσιμα	73.806.328	-	(42.467)	73.763.861
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b><u>97.717.801</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(42.467)</u></b>	<b><u>97.675.334</u></b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b><u>134.896.117</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(42.467)</u></b>	<b><u>134.853.650</u></b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο	58.100.000	-	-	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	-	-	20.184.886
Αποθεματικά	5.219.427	(21.303)	-	5.198.124
Αποτελέσματα εις νέον	44.804.211	21.303	(30.152)	44.795.362
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>	<b><u>128.308.524</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(30.152)</u></b>	<b><u>128.278.372</u></b>
Δικαιώματα τρίτων	-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>	<b><u>128.308.524</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(30.152)</u></b>	<b><u>128.278.372</u></b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	492.351	-	-	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.205.971	-	(12.315)	1.193.656
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>1.698.322</b>	<b>-</b>	<b>(12.315)</b>	<b>1.686.007</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις για τρέχον φόρο Προμηθευτές	587.758			587.758
Λοιπές υποχρεώσεις	989.129			989.129
	3.312.384	-	-	3.312.384
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>4.889.271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.889.271</b>

<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>6.587.593</b>	<b>-</b>	<b>(12.315)</b>	<b>6.575.278</b>
---------------------------	------------------	----------	-----------------	------------------

**Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων**

	<b>134.896.117</b>	<b>-</b>	<b>(42.467)</b>	<b>134.853.650</b>
--	--------------------	----------	-----------------	--------------------

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

Υπόλοιπο 31.12.2017 ΔΠΛ 39	Αναταξινόμηση	Επίπτωση από αποτίμηση	Υπόλοιπο 1.1.2018 Δ.Π.Χ.Π.9
----------------------------------	---------------	---------------------------	-----------------------------------

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ****Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	1.964.343	-	-	1.964.343
Επενδύσεις σε ακίνητα	34.855.171	-	-	34.855.171
Άυλα πάγια	15.427	-	-	15.427
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	22.470.990	-	-	22.470.990
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	47.050	(47.050)	-	-
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	-	47.050	-	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>59.352.981</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>59.352.981</b>

**Κυκλοφορούν ενεργητικό**

Απαιτήσεις από πελάτες	1.853.128	-	-	1.853.128
Λοιπές απαιτήσεις	367.935	-	-	367.935
Ταμείο και διαθέσιμα	68.991.202	-	(42.467)	68.948.735
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>71.212.265</b>	<b>-</b>	<b>(42.467)</b>	<b>71.169.798</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>130.565.246</b>	<b>-</b>	<b>(42.467)</b>	<b>130.522.779</b>

**ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Μετοχικό κεφάλαιο	58.100.000	-	-	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	-	-	20.184.886
Αποθεματικά	5.105.184	(21.303)	-	5.083.881
Αποτελέσματα εις νέον	43.835.672	21.303	(30.152)	43.826.823
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>	<b>127.225.742</b>	<b>-</b>	<b>(30.152)</b>	<b>127.195.590</b>
Δικαιώματα τρίτων	-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>	<b>127.225.742</b>	<b>-</b>	<b>(30.152)</b>	<b>127.195.590</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	492.351	-	-	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.205.971	-	(12.315)	1.193.656
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>1.698.322</b>	<b>-</b>	<b>(12.315)</b>	<b>1.686.007</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις για τρέχον φόρο	585.008	-	-	585.008
Προμηθευτές	531.689	-	-	531.689
Λοιπές υποχρεώσεις	524.485	-	-	524.485
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>1.641.182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.641.182</b>

<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>3.339.504</b>	<b>-</b>	<b>(12.315)</b>	<b>3.327.189</b>
---------------------------	------------------	----------	-----------------	------------------

<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<b>130.565.246</b>	<b>-</b>	<b>(42.467)</b>	<b>130.522.779</b>
--	--------------------	----------	-----------------	--------------------

**34. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων**

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 29 Μαρτίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ