

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ 31.12.2017**

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης- Δ.Π.Χ.Π.)

ΑΘΗΝΑΙ, 16 ΜΑΡΤΙΟΥ 2018

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	15

Οικονομικές καταστάσεις Εταιρικές και Ενοποιημένες της 31.12.2017

· Κατάσταση αποτελεσμάτων	21
· Ισολογισμός	22
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	23
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	24
· Κατάσταση ταμειακών ροών	25
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	

Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία.....26

<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	27
1.1 Βάση παρουσίασης.....	27
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	38
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	38
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	39
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	39
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	40
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	40
1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων	41
1.9 Άυλα πάγια	41
1.10 Φόρος εισοδήματος	41
1.11 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	41
1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές	42
1.13 Μισθώσεις.....	42
1.14 Ταμείο και διαθέσιμα.....	43
1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση.....	43
1.16 Προβλέψεις.....	43
1.17 Έσοδα.....	44
1.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	44
1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	46
1.20 Ορισμός συνδεδεμένων μερών.....	46
1.21 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.....	41

Αποτελέσματα

2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	48
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	48
4 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	48
5 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	49
6 Αποσβέσεις.....	49
7 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	49
8 Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών.....	50
9 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	50
10 Φόρος εισοδήματος.....	50
11 Κέρδη / ζημίες ανά μετοχή.....	52

	<u>Ενεργητικό</u>	
12	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	53
13	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	54
14	Άυλα πάγια.....	55
15	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	55
16	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	56
17	Απαιτήσεις από πελάτες.....	56
18	Λοιπές απαιτήσεις.....	57
19	Ταμείο και διαθέσιμα.....	57
	 <u>Καθαρή θέση</u>	
20	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	57
21	Αποθεματικά.....	57
	 <u>Υποχρεώσεις</u>	
22	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	58
23	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	59
24	Προμηθευτές.....	60
25	Λοιπές υποχρεώσεις.....	60
	 <u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
26	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	60
27	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	61
28	Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα.....	63
29	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	64
30	Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών.....	65
31	Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου.....	
31	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	65
	 Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2016	 66
	 Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου	 66

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017 καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήναι, 16 Μαρτίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι.ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ.ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2017 έως 31.12.2017

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2017.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, περιγραφή της προβλεπόμενης εξελίξεως των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας και των θυγατρικών του Ομίλου της, καθώς και μεταξύ της Εταιρίας και των Εταιριών του Ομίλου της ALPHA BANK στην οποία ανήκει και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την κλειόμενη χρήση το σύνολο εσόδων παρουσίασε αύξηση για τον Όμιλο και την Εταιρία σε σύγκριση με την αντίστοιχη χρήση 2016 η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών. Για τον Όμιλο προέκυψαν ζημίες πριν το φόρο εισοδήματος ποσού Ευρώ 1,6 εκατ. οι οποίες οφείλονται στη ζημία που προέκυψε από την πώληση της θυγατρικής εταιρίας ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD.

Για την Εταιρία επίσης προέκυψαν ζημίες πριν το φόρο εισοδήματος ποσού Ευρώ 4,3 εκατ. οι οποίες οφείλονται κυρίως στην απομείωση της αξίας συμμετοχής στην θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. στην Βουλγαρία.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε στο 21,27%. Την 31.12.2017 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 25 ακίνητα, εκ των οποίων 23 βρίσκονται στην Ελλάδα και 2 στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 54,1 εκατ. και η εύλογη αξία προσδιορίστηκε σε Ευρώ 61,9 εκατ.

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθε σε Ευρώ 13,78 εκατ. από Ευρώ 12,93 εκατ. το έτος 2016. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 10,08 εκατ. από Ευρώ 8,61 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 17,07%. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 3,70 εκατ. από Ευρώ 4,00 κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά 7,5% η οποία οφείλεται στη διακοπή μισθώσεων ακινήτων θυγατρικών εταιριών.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοδοτικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε Ευρώ 0,44 εκατ. έναντι Ευρώ 0,66 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 33,33% που οφείλεται στην σημαντική μείωση των επιτοκίων προθεσμιακών καταθέσεων που χορηγούσαν κατά την κλειόμενη χρήση οι Τράπεζες.

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρίας περιλαμβάνονται και μερίσματα ποσού Ευρώ 0,12 εκατ. από τη θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε Ευρώ 12,46 εκατ. έναντι Ευρώ 17,48 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά 28,72%. Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι κατά την προηγούμενη χρήση είχε περιληφθεί στα έξοδα πρόβλεψη ποσού Ευρώ 8,00 εκατ. για επίδικες διαφορές θυγατρικής εταιρίας. Επίσης στο σύνολο των εξόδων χρήσεως 2017 για τον Όμιλο και την Εταιρία περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1,4 εκατ. που αφορά απομείωση αξίας ακινήτων στην εύλογη αξία.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τη χρήση 2017 ανήλθε σε Ευρώ 9,11 εκατ. έναντι Ευρώ 6,89 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών

Εντός της χρήσεως 2017 πωλήθηκε η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD αντί του ποσού Ευρώ 8.400.000 και για την Εταιρία λόγω της αξίας της επένδυσης προέκυψαν κέρδη ποσού Ευρώ 2.081.000. Για τον Όμιλο σύμφωνα με την καθαρή θέση της θυγατρικής εταιρίας που πωλήθηκε προέκυψε ζημία ποσού Ευρώ 3.410.194 λόγω συναλλαγματικών διαφορών.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Το ποσό των Ευρώ 8,59 εκατ. στην Εταιρία αφορά στην απομείωση της επένδυσης στην θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2017 είναι ζημιογόνο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 3,00 εκατ. έναντι ζημιών ποσού Ευρώ 5,39 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Για την Εταιρία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2017 είναι ζημιογόνο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 5,60 εκατ. έναντι κερδών ποσού Ευρώ 2,84 της προηγούμενης χρήσεως, λόγω μείωση της αξίας συμμετοχής της εταιρίας στη θυγατρική στην Βουλγαρία CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 73,81 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 67,75 της χρήσεως 2016. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια			31.12.2017	31.12.2016
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	128.308.524/3.952.273 128.378.466/12.038.843	3.246,45%	1.066,37%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	128.308.524/(2.007.719+52.297.316+15.680) 128.378.466/(2.070.870+66.806.521+5.882)	236,21%	186,37%
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(2.346.254+1.740.450+73.806.328)/2.253.951 (1.960.107+1.781.407+67.745.472)/9.855.667	3.455,84%	725,34%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων/ Σύνολο Παθητικού	3.952.273/132.260.797 12.038.843/140.417.309	2,99%	8,57%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς είναι η περιορισμένη ή επιλεκτική χρηματοδότηση από τις Τράπεζες, η περιορισμένη ζήτηση ακινήτων που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη φορολόγηση Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – ΑΕΕΑΠ, φορολόγησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιβαρύνουν περαιτέρω την αγορά ακινήτων.

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου. Η πλειονότητα των ακινήτων της Εταιρίας καθώς και μεγάλο μέρος των ακινήτων των θυγατρικών είναι εκμισθωμένα.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς και ο λειτουργικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων καθώς και στον κίνδυνο συγκέντρωσης πελατείας καθόσον κύριος πελάτης της εταιρίας είναι η ALPHA BANK A.E. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων ανανεώνονται στο επιτόκιο που ισχύει. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλος του Ομίλου της Alpha Bank δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους.

Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος συνίσταται κυρίως στη λανθασμένη εκτίμηση αξιών ακινήτων. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου περιορίζεται στο ελάχιστο με την πολιτική εναλλαγής των εκτιμητών, τη διενέργεια, δειγματοληπτικά, εκτιμήσεων από Ανεξάρτητους Εκτιμητές και τη βελτίωση, με σχετικές αναθεωρήσεις, του συστήματος διαχείρισης ποιότητας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2017 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<u>Απαιτήσεις</u>		
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απαιτήσεις από πελάτες	1.912.750	1.684.850
Λοιπές απαιτήσεις	16.264	3.328
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>61.404.894</u>	<u>60.859.171</u>
Σύνολο	<u>63.333.908</u>	<u>62.547.349</u>
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	372.880	351.632
Λοιπές υποχρεώσεις	104	-
Σύνολο	<u>372.984</u>	<u>351.632</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2017 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Έσοδα		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.730.173	7.743.642
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.550.641	2.549.721
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>359.092</u>	<u>339.628</u>
Σύνολο	<u>12.639.906</u>	<u>10.632.991</u>
Έξοδα		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.203.104	971.622
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	<u>118.628</u>	<u>59.758</u>
Σύνολο	<u>1.321.732</u>	<u>1.031.380</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>355.693</u>	<u>355.693</u>

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2017 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007 (Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 4,15. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας εμμέσως κατά ποσοστό 89,77% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 1 ΑΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%.Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Π.Δ. 51/1992.

Η Εταιρία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στις Εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D., CHARDASH TRADING E.O.O.D., με έδρα τη Σόφια, ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L., με έδρα το Βουκουρέστι και ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία. Επίσης συμμετέχει κατά ποσοστό 18,421% στην Εταιρία PROPINDEX A.E., με έδρα την Ελλάδα.

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

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

6. Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας προτάσεως και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

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

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας της δημόσιας προτάσεως.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (Κατά τον Ν.3873/2010)

Η Εταιρία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3873/2010 ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.astikakinita.gr).

Οι πρακτικές εταιρικής διακυβερνήσεως τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

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

Το ποσοστό των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ξεπερνά το κατ' ελάχιστον επιβληθέν ποσοστό του 1/3 επί του συνολικού αριθμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3016/2002 από τα μη εκτελεστικά μέλη τουλάχιστον δύο θα πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. έχει δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής ενώ η οριζόμενη εκ του Κ.Ν. 2190/1920 είναι εξαετής. Το Καταστατικό της Εταιρίας δίδει τη δυνατότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο να συνεδριάζει δια τηλεδιασκέψεως.

A.Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου. Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της προλήψεως και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρίας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας πραγματοποιείται σε τρίμηνη βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

B.Διαχείριση Κινδύνων

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

Η αποτελεσματική διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων εστιάζεται στην ακριβή και αποτελεσματική μέτρησή τους μέσω εξειδικευμένων μεθοδολογιών και υπολογιστικών μοντέλων, καθώς και στη θέσπιση διαφόρων πολιτικών και ορίων μέσω των οποίων ελέγχεται η έκθεση της Εταιρίας στους διαφόρους κινδύνους.

Γ.Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1εδ. (γ),(δ),(στ),(η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2017:

γ) Εκ των τηρούμενων στοιχείων δεν προκύπτουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/Ε.Κ.

δ) Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διατάξεως, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

στ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες ασκήσεως δικαιωμάτων ψήφου πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενου.

η) Σε περίπτωση θανάτου, παραιτήσεως ή εκπτώσεως μέλους, τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρίας, δίχως την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των εναπομεινάντων μελών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως είχαν πριν την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων και πάντως δεν υπολείπεται των τριών (3). Σε περίπτωση που τα εναπομείναντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τουλάχιστον τρία (3) και εκλεγούν αντικαταστάτες των ελλειπόντων μελών, η εκλογή αυτή ισχύει μέχρι την προσεχή Γενική Συνέλευση που θα επικυρώσει την εκλογή τους ή θα εκλέξει άλλα μέλη, δίχως η μη έγκριση από τη Γενική Συνέλευση της εκλογής τους να προσβάλλει την εγκυρότητα των πράξεων των προσωρινών αυτών μελών κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα.

Η αναπαιολόγητη απουσία μέλους επί έξι συνεχείς μήνες από τις συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

θ) Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφαση του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

Δ.Γενική Συνέλευση

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποτελεί το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμοδία ν' αποφασίζει για τα εξής θέματα:

1. Τροποποίηση του Καταστατικού.
2. Αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, εκτός εκείνων που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920, μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου και με καθορισμό των προνομίων τους.
3. Έκδοση ομολογιακών δανείων μετατρέψιμων σε μετοχές (επιφυλασσομένου του άρθρου 3^ο παρ.1 εδ. β´ του Κ.Ν. 2190/1920) ή με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη.
4. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων, περιλαμβανομένου του Ισολογισμού.
5. Διάθεση των ετήσιων κερδών.
6. Απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για την ετήσια διαχείριση και διοίκηση της Εταιρίας.
7. Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός της περιπτώσεως της αντικαταστάσεως μελών κατά το άρθρο 21 του καταστατικού.
8. Εκλογή ελεγκτών και έγκριση της αμοιβής τους.
9. Μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας.
10. Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας .
11. Διορισμό εκκαθαριστών.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους, αναφέρονται στο κώδικα εταιρικής διακυβερνήσεως που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

Δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως τα θέματα που διαλαμβάνονται στο άρθρο 34 παρ.2 του Κ.Ν.2190/1920 και όπου αλλού ο νόμος ορίζει.

Ε.Διοικητικό Συμβούλιο

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη Διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρίας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή από το καταστατικό, ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αποφασίζει την έκδοση ομολογιακών δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως του αν είναι εξασφαλισμένα με εμπράγματα ή ενοχικές ασφάλειες καθώς επίσης μετατρεψίμων σε μετοχές, υπό τους όρους του άρθρου 3^ο παρ. 1 εδ. β´ του Κ.Ν. 2190/1920.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια) καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της αναθέσεως. Πάντως οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπό την επιφύλαξη των άρθρων 10,16^ο και 23 του Κ.Ν.2190/1920 ως ισχύει.
4. Όλα τα έγγραφα, με τα οποία η Εταιρία αναλαμβάνει υποχρεώσεις απέναντι σε τρίτους, πρέπει να υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή υπαλλήλους της Εταιρίας όπως ορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο.

5. Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια ή εξώδικα από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εάν απαιτείται προσωπική εμφάνιση ενώπιον Δικαστηρίου του εκπροσώπου της Εταιρίας ή αν πρόκειται να δοθεί όρκος από αυτήν, η Εταιρία εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου ή ο όρκος δίνεται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή από υπάλληλο της Εταιρίας που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας 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 εταιρείας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών 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 εταιρείας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<u>Απομείωση Επενδυτικών Ακινήτων</u>	
<p>Ο Όμιλος έχει στην κατοχή του 23 επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται την 31^η Δεκεμβρίου 2017 στο ποσό των € 60,02 εκ. (2016: 66,39 εκ.) ενώ η λογιστική αξία αυτών ανέρχεται στο ποσό των € 52,30 εκ. (2016: € 66,80 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 κόστους αντικατάστασης» και (γ) «Μέθοδος του κέρους αναμενόμενης απόδοσης» 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 ξενοκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου κτλ.</p> <p>Η εξέταση απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου αποτέλεσε το σημαντικότερο θέμα του ελέγχου λόγω της σημαντικής αξίας αυτών ως στοιχείο του συνολικού ενεργητικού της Εταιρείας 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 13 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 Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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 αυτού.• 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 Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017.• Για δείγμα ακινήτων εξετάσαμε, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, τα κάτωθι:<ul style="list-style-type: none">i. το εύλογο των παραδοχών και παραμέτρων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου με βάση τις διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης και τα δημοσιευμένα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς.ii. αν η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου είναι σύμφωνη με τις κοινώς αποδεκτές πρακτικές διεθνώς και τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα.iii. την υπολογιστική ακρίβεια όλων των αριθμητικών δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών

	<p style="text-align: center;">ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου.</p> <ul style="list-style-type: none"> Αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.
--	---

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 16^η Μαρτίου 2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

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” και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις εσωτερικές δικλίδες ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή.
- **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων - Συνέχεια**

Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Συλλέγουμε 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 Εταιρείας 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 δικλίδες εσωτερικού 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 τρέχουσας περιόδου 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 κ.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^η Δεκεμβρίου 2017.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία 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 Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

4. Διορισμός Ελεγκτή

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

Αθήνα, 19 Μαρτίου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

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 Ελλάδα.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	10.079.383	8.612.817	8.053.203	7.494.131
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	3.699.911	3.998.012	2.795.436	2.788.849
Κέρδη από πώληση παγίων		-	316.223	-	-
Σύνολο εσόδων		13.779.294	12.927.052	10.848.639	10.282.980
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(5.045.398)	(4.097.915)	(3.916.092)	(3.442.275)
Αμοιβές τρίτων		(2.512.851)	(1.834.211)	(1.883.084)	(1.490.453)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(3.331.622)	(9.954.789)	(2.800.390)	(1.445.412)
Αποσβέσεις	6	(1.565.169)	(1.588.497)	(513.378)	(512.095)
Σύνολο εξόδων		(12.455.040)	(17.475.412)	(9.112.944)	(6.890.235)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	444.280	665.361	457.671	501.036
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση συμμετοχών	8	(3.410.194)	(131.708)	2.081.000	135.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(4.306)	(4.359)	(8.590.807)	-
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		(1.645.966)	(4.019.066)	(4.316.441)	4.028.781
Φόρος εισοδήματος	10	(1.356.141)	(1.369.710)	(1.280.818)	(1.190.781)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(3.002.107)	(5.388.776)	(5.597.259)	2.838.000
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		(3.002.107)	(5.388.776)		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€)					
βασικά και προσαρμοσμένα	11	(0,21)	(0,38)	(0,39)	0,20

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Σημείωση					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	12	2.007.719	2.070.870	1.964.343	2.024.179
Επενδύσεις σε ακίνητα	13	52.297.316	66.806.521	34.855.171	36.672.479
Άυλα πάγια	14	15.680	5.882	15.427	5.569
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	15	-	-	22.470.990	37.380.797
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση	16	47.050	47.050	47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		54.367.765	68.930.323	59.352.981	76.130.074
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	17	2.346.254	1.960.107	1.853.128	1.806.819
Λοιπές απαιτήσεις	18	1.740.450	1.781.407	367.935	789.027
Ταμείο και διαθέσιμα	19	73.806.328	67.745.472	68.991.202	57.713.152
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		77.893.032	71.486.986	71.212.265	60.308.998
Σύνολο ενεργητικού		132.260.797	140.417.309	130.565.246	136.439.072
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	20	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	21	5.219.427	2.138.626	5.105.184	4.963.184
Αποτελέσματα εις νέον		44.804.211	47.954.954	43.835.672	49.581.567
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		128.308.524	128.378.466	127.225.742	132.829.637
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		128.308.524	128.378.466	127.225.742	132.829.637
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παραοχών στους εργαζόμενους	22	492.351	459.814	492.351	459.814
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	23	1.205.971	1.723.362	1.205.971	1.594.476
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.698.322	2.183.176	1.698.322	2.054.290
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο		587.758	88.351	585.008	32.350
Προμηθευτές	24	989.129	551.215	531.689	469.459
Λοιπές υποχρεώσεις	25	677.064	9.216.101	524.485	1.053.336
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.253.951	9.855.667	1.641.182	1.555.145
Σύνολο υποχρεώσεων		3.952.273	12.038.843	3.339.504	3.609.435
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		132.260.797	140.417.309	130.565.246	136.439.072

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Σημείωση				
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(3.002.107)	(5.388.776)	(5.597.259)	2.838.000
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :				
<i>Ποσά που αναξιμοούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	2.938.801	(119.639)	-	-
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-
	<u>2.938.801</u>	<u>(119.639)</u>	-	-
<i>Ποσά που δεν αναξιμοούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	22	(9.346)	(20.037)	(9.346)
Φόρος εισοδήματος	10	2.710	5.811	5.811
	<u>(6.636)</u>	<u>(14.226)</u>	<u>(6.636)</u>	<u>(14.226)</u>
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	<u>2.932.165</u>	<u>(133.865)</u>	<u>(6.636)</u>	<u>(14.226)</u>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	<u>(69.942)</u>	<u>(5.522.641)</u>	<u>(5.603.895)</u>	<u>2.823.774</u>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής	(69.942)	(5.522.641)		
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΙΑ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ						ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ						ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 1.1.2016	58.100.000	20.184.886	2.154.327	53.461.894	-	133.901.107	58.100.000	20.184.886	4.824.184	46.896.793	130.005.863
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				(5.388.776)		(5.388.776)				2.838.000	2.838.000
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(119.639)	(14.226)		(133.865)				(14.226)	(14.226)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος			(119.639)	(5.403.002)	-	(5.522.641)				2.823.774	2.823.774
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			103.938	(103.938)		-			139.000	(139.000)	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	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
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-31.12.2017											
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 τον 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)	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	58.100.000	20.184.886	5.219.427	44.804.211	-	128.308.524	58.100.000	20.184.886	5.105.184	43.835.672	127.225.742

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Λειτουργικές δραστηριότητες	Σημείωση			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(1.645.966)	(4.019.066)	(4.316.441)	4.028.781
Πλέον (ζημίες) / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	6 1.565.169	1.588.497	513.378	512.096
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(439.974)	(529.294)	8.133.137	(636.036)
Πώληση θυγατρικών	3.410.194	-	(2.081.000)	-
Απομειώσεις παγίων	1.371.433	-	1.371.433	-
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	25.296	7.691.948	25.296	8.198
	<u>4.286.152</u>	<u>4.732.085</u>	<u>3.645.803</u>	<u>3.913.039</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(973.083)	(1.941.681)	374.783	(1.083.872)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	766.032	9.130	(478.197)	(57.626)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	4.079.101	2.799.534	3.542.389	2.771.541
Καταβλημένοι φόροι	(1.167.989)	(1.339.855)	(1.102.379)	(1.134.438)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.911.112</u>	<u>1.459.679</u>	<u>2.440.010</u>	<u>1.637.103</u>
Επενδυτικές δραστηριότητες				
(Αγορά) / πώληση θυγατρικών	2.745.322	292.482	8.400.000	764.000
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι / μερίσματα	481.008	707.727	458.441	535.331
(Αγορά) / πώληση ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων 12,13, 14	(19.630)	528.608	(19.630)	(1.860)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>3.206.700</u>	<u>1.528.817</u>	<u>8.838.811</u>	<u>1.297.471</u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(11.948)	-	(11.948)
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	(3.353)	(3.175)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(3.353)</u>	<u>(15.123)</u>	<u>-</u>	<u>(11.948)</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	6.114.459	2.973.373	11.278.821	2.922.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	67.678.076	64.785.671	57.682.859	54.760.233
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(15.757)	(80.968)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	19 73.776.778	67.678.076	68.961.680	57.682.859

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 31.12.2017 η Εταιρία απασχολούσε 94 άτομα εκ των οποίων 22 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3^η 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 2017 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,77 % μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 1 ΑΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Οι μετοχές της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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 16^η Μαρτίου 2018 και αναρτώνται στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας www.astikaakinita.gr.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017 παρουσιάζονται παρακάτω:

1.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2017 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ .

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία και τον Όμιλο για τη λήψη 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 έχει ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2017, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2017:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»:** Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2017/1990/6.11.2017)

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες να βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές που εντάσσονται στις ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,

- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Η εν λόγω τροποποίηση δεν είχε εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας ενώ για τον Όμιλο τα σχετικά ποσά δεν είναι σημαντικά και γνωστοποιούνται στη σημείωση 25.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»:**
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες (Κανονισμός 2017/1989/6.11.2017)

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστές προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμπηφισμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστές προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστές προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστές φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **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, τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 12 με τις οποίες διευκρίνισε πως οι οικονομικές οντότητες δεν εξαιρούνται απ' όλες τις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων του προτύπου αναφορικά με τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως κατεχόμενες προς πώληση (ή έχουν ενταχθεί σε μία ομάδα διάθεσης) ή ως διακοπείσες δραστηριότητες παρά μόνο από κάποιες συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2017 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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 Πληροφόρησης 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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 αντιστάθμιση. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά 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:
 - ο επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
 - ο 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),
 - ο 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 υφιστάμενο 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 ζημιές λόγω πιστωτικού κινδύνου για τις αναμενόμενες ζημιές 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 ζημιές 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.

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

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται τα εξής:

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν κατά κύριο 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 οποίες θα προκύψει αμελητέα επίπτωση από αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου εξαιτίας της εξαιρετικά σύντομης ληκτότητάς τους. 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 αναμένεται ότι η επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου δεν θα είναι σημαντική για την Εταιρία και τον Όμιλο.

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 προτίθενται να αναμορφώσουν τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της

κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά 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»

Η Εταιρία και ο Όμιλος θα εφαρμόσουν το νέο πρότυπο από 1.1.2018 χωρίς να προβούν σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφορίας για το 2017. Οι διαφορές που θα προκύψουν από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Π. 15 θα αναγνωριστούν απευθείας στην καθαρή θέση της 1.1.2018.

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 αξιολόγηση του λογιστικού χειρισμού που ακολουθείται μέχρι σήμερα για την αναγνώριση των εσόδων που προκύπτουν από τις ανωτέρω συμβάσεις βρίσκεται σε διαδικασία ολοκλήρωσης, ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι υφιστάμενες λογιστικές πρακτικές του Ομίλου και της Εταιρίας εν πολλοίς συνάδουν με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου, δεν αναμένεται ότι η εφαρμογή του νέου προτύπου θα έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του.

Πέραν της παροχής υπηρεσιών η Εταιρία και Όμιλος έχουν έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων για τα οποία επισημαίνεται ότι δεν θα επηρεαστούν από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 15.

- **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)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρίας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής ιδιοκτησίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα επιφέρει 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.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τις Διερμηνείες 22 και 23 τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

•Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση
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.

• 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.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώ 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 καθεστώ 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:
 - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις

παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)

ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεδυμείται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιόγonos, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

Η Εταιρία 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»

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.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»:

Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2015-2017**

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 22** «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

- **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 7.6.2017 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.

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 ισχύ 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 ετησίως. 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 ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις εντάσσονται οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα αποκτήσεώς τους μείον τυχόν ζημιές 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 ιδιαίτερων και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους, εκτός από τις κατηγορίες των μη νομισματικών στοιχείων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος των κερδών ή ζημιών από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και καταχωρούνται στα αποτελέσματα ή απευθείας σε 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 ,μειωμένο 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 : 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 τον Όμιλο η ωφέλιμη ζωή έχει καθορισθεί από 25-33 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. 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.

1.7 . 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 13.

1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού 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 ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά τους στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξίας τους. Σε εκείνες τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

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 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους πλέον των εξόδων και των εσόδων που σχετίζονται άμεσα με την απόκτησή τους .

Μεταγενέστερη αποτίμηση των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών μέσων γίνεται στην εύλογη αξία τους και τυχόν κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν μεταφέρονται σε ξεχωριστό λογαριασμό της καθαρής θέσης έως ότου εκπονηθούν, εισπραχθούν ή διαπιστωθεί ότι υπάρχει απομείωση της αξίας τους οπότε και μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα αξιόγραφα που φέρουν επιτόκιο εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Σε ότι αφορά τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, μια σημαντική ή παρατεταμένη πτώση της εύλογης αξίας μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο κάτω του κόστους κτήσεως αποτελεί αντικειμενική ένδειξη απομείωσης. Για την εφαρμογή των ανωτέρω, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσδιορίσει ως «σημαντική» μια μείωση άνω του 20% σε σχέση με το κόστος της επένδυσης. Αντίστοιχα, «παρατεταμένη» θεωρείται μια πτώση της εύλογης αξίας κάτω του κόστους κτήσης για συνεχές διάστημα που υπερβαίνει το ένα έτος. Κατά την απομείωση των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, η σωρευτική ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν μετά την αναγνώριση της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα, που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης, μόνο στην περίπτωση που αφορούν ομόλογα και λοιπούς χρεωστικούς τίτλους. Αντιθέτως, ζημίες απομείωσης που αφορούν μετοχές δεν αναστρέφονται στα αποτελέσματα.

1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αποτιμώνται στον αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες μελλοντικές ροές ενός στοιχείου έως τη λήξη του, έτσι ώστε η προεξοφλημένη αξία να ισούται με τη λογιστική αξία του στοιχείου. Στην περίπτωση των βραχυπρόθεσμων χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων δεν πραγματοποιείται προεξόφληση καθώς η επίδραση της δεν θα ήταν σημαντική.

1.13 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.

1.14 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα, οι καταθέσεις σε Τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως.

1.15 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.

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 αναταξινόμονται ποτέ στα αποτελέσματα.

1.16 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 εκροών 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 αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Η Εταιρία και Όμιλος δεν αναγνωρίζουν στον ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν :

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων που δεν 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.

1.17 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.

1.18 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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και τα διαθέσιμα προς πώληση χρεόγραφα.

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 διαθέσιμα προς πώληση) έχουν λήξη μεγαλύτερη του 1 έτους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 73.806.328 και Ευρώ 67.745.472 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 68.991.202 και Ευρώ 57.713.152 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 2017 είναι μηδενική. Για το έτος 2016 αντιπροσωπεύει το 3,7% του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

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 υποχρεώσεων της. Η υποχρέωση του μερίσματος καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος 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.

1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων καθώς και η μέτρηση των μεγεθών τους βασίζονται στην πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση 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 Πληροφόρησης.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 28.

1.20 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 Πίστewς.

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%.

1.21 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
- Ζημίες 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 31.12.2017, 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.

Η ρευστότητα του Ελληνικού Δημοσίου καλύπτεται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφηκε στις 19.8.2015, υπό την προϋπόθεση 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 υποστηρίζονται από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπέζης της Ελλάδος. Επιπλέον, το 2015 επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, που εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Επιπλέον, στη διάρκεια της χρήσεως 2017 συνεχίστηκαν οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση, που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη φορολόγηση Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία - ΑΕΕΑΠ, φορολόγηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιβαρύνουν περαιτέρω τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση των δύο πρώτων αξιολογήσεων του προγράμματος οικονομικής στήριξης της ελληνικής οικονομίας, βάσει των οποίων ο Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Στήριξης ενέκρινε την εκταμίευση των αντίστοιχων δόσεων που προβλέπονταν,
 - το γεγονός ότι έχουν ολοκληρωθεί τα προαπαιτούμενα μέτρα για την τρίτη αξιολόγηση του προγράμματος και η εκταμίευση των σχετικών κονδυλίων αναμένεται στο προσεχές διάστημα.
- τις θετικές εκτιμήσεις για την ολοκλήρωση του Προγράμματος Στήριξης τον Αύγουστο,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017 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 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Από εκτιμήσεις ακινήτων	4.988.762	4.427.063	4.988.762	4.427.063
Από διαχείριση ακινήτων	<u>5.090.621</u>	<u>4.185.754</u>	<u>3.064.441</u>	<u>3.067.068</u>
Σύνολο	<u>10.079.383</u>	<u>8.612.817</u>	<u>8.053.203</u>	<u>7.494.131</u>

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Ενοίκια από Όμιλο- ALPHA BANK	2.550.642	2.896.533	2.549.721	2.546.221
Ενοίκια από τρίτους	1.041.272	617.897	245.715	242.628
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	107.997	455.071	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	-	28.511	-	-
Σύνολο	<u>3.699.911</u>	<u>3.998.012</u>	<u>2.795.436</u>	<u>2.788.849</u>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD, η οποία είχε στην κατοχή της ακίνητα που εκμίσθωνε, πωλήθηκε εντός του έτους 2017. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμίσθωνε στην ALPHA BANK. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα τη Σόφια στη Βουλγαρία έχει στην κατοχή της πολυώροφο ακίνητο γραφείων από το οποίο ένα σημαντικό μέρος εκμίσθωνε στην ALPHA BANK. Η ALPHA BANK εντός του έτους 2016 απεχώρησε από την αγορά της Βουλγαρίας και η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. εκμισθώνει μέρος του ακινήτου σε τρίτους. 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. που αποκτήθηκε εντός του έτους 2016 δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 27γ.

4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Μισθοί	4.009.668	3.319.358	3.087.855	2.768.380
Εργοδοτικές εισφορές	729.634	528.600	600.344	426.718

Λοιπές επιβαρύνσεις	282.905	230.595	204.702	227.815
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 22)	<u>23.191</u>	<u>19.362</u>	<u>23.191</u>	<u>19.362</u>
Σύνολο	<u>5.045.398</u>	<u>4.097.915</u>	<u>3.916.092</u>	<u>3.442.275</u>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2017 ήταν στον Όμιλο 125 άτομα και στην Εταιρία 94 άτομα. Στις 31.12.2016 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 111 άτομα και για την Εταιρία 92 άτομα.

5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Ενοίκια	191.776	166.095	159.146	153.587
Ασφάλιστρα	36.688	59.817	26.593	45.138
Επισκευές και συντηρήσεις	211.226	190.537	131.679	96.777
Λοιπές παροχές τρίτων	252.453	192.904	90.801	86.187
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	250.994	229.437	250.994	229.437
Χαρτόσημο μισθωμάτων	46.355	46.348	46.355	46.348
Λοιποί φόροι τέλη	217.202	241.176	81.642	51.999
Έξοδα μετακινήσεων	133.361	145.668	133.361	145.668
Γραφική ύλη	36.194	32.780	18.121	18.099
Έξοδα μετοχολογίου	16.881	15.332	16.881	15.332
Κοινόχρηστες δαπάνες	65.662	72.167	65.662	72.167
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	19.299	41.858	15.600	30.000
Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	15.270	13.400	15.000	13.000
Λοιπά έξοδα	466.828	507.270	377.122	441.673
Ζημίες απομείωσης ακινήτων	1.371.433	-	1.371.433	-
Προβλέψεις για επίδικες διαφορές	-	<u>8.000.000</u>	-	-
Σύνολο	<u>3.331.622</u>	<u>9.954.789</u>	<u>2.800.390</u>	<u>1.445.412</u>

Οι ζημίες απομείωσης ακινήτων αφορούν την μείωση της λογιστικής αξίας τριών ακινήτων στην εύλογη αξία στις περιοχές Γλυφάδας, Παγκρατίου και στον Πύργο Αθηνών.

6. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων (σημείωση 12)	67.368	68.617	60.361	63.774
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 13)	1.490.557	1.517.344	445.875	445.873
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 14)	<u>7.244</u>	<u>2.536</u>	<u>7.142</u>	<u>2.448</u>
Σύνολο	<u>1.565.169</u>	<u>1.588.497</u>	<u>513.378</u>	<u>512.095</u>

7. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	442.371	651.569	338.837	498.825
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	791	2.211	791	2.211
Έσοδα από μερίσματα	-	-	118.043	-
Λοιπά	<u>1.118</u>	<u>11.581</u>	-	-
Σύνολο	<u>444.280</u>	<u>665.361</u>	<u>457.671</u>	<u>501.036</u>

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 προκύπτει ως εξής :

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

Για την Εταιρία το αποτέλεσμα προκύπτει ως εξής :

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

Εντός του έτους 2016 πωλήθηκε η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε Ευρώ 775.000. Για τον Όμιλο το αποτέλεσμα προκύπτει ως εξής :

Τιμή πώλησης συμμετοχής	775.000
Καθαρή θέση ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	<u>906.708</u>
Ζημία πώλησης σε επίπεδο ομίλου	<u>131.708</u>

Για την Εταιρία το αποτέλεσμα προκύπτει ως εξής :

Τιμή πώλησης συμμετοχής	775.000
Αξία συμμετοχής ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	<u>640.000</u>
Κέρδος από την πώληση συμμετοχής	<u>135.000</u>

9. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρία αναγνώρισε 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 εκτιμήθηκε σε Ευρώ 21.864.210.

10. 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 σήμερα, σε 26%, στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία. Η μείωση αυτή αφορά τα εισοδήματα που θα αποκτηθούν κατά το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2019, υπό την προϋπόθεση ότι σύμφωνα με την εκτίμηση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, δεν προκαλείται απόκλιση από τους μεσοπρόθεσμους δημοσιονομικούς στόχους.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Τρέχων φόρος Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 23)	1.748.742	1.232.847	1.666.613	1.072.797
Σύνολο	<u>(392.601)</u>	<u>136.863</u>	<u>(385.795)</u>	<u>117.984</u>
	<u>1.356.141</u>	<u>1.369.710</u>	<u>1.280.818</u>	<u>1.190.781</u>

Ανάλυση αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Αναγνώριση αποτελεσμάτων	6.727	2.368	6.727	2.368
Αποζημίωση προσωπικού	397.714	-	397.714	-
Απομειώσεις παγίων	6.806	(35.979)	-	(35.979)
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις				
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(18.646)</u>	<u>(103.252)</u>	<u>(18.646)</u>	<u>(84.373)</u>
Σύνολο	<u>392.601</u>	<u>(136.863)</u>	<u>385.795</u>	<u>(117.984)</u>

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(1.645.966)	(4.019.066)	(4.316.441)	4.028.781
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	24,47%(402.697)	(10,33%) 415.172	29% (1.251.767)	(29%) 1.168.346
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(2,37%) 39.168	(0,62%) 24.803	(58,62%) 2.530.502	(0,62%)24.803
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(104,49%) <u>1.719.670</u>	(23,13%) <u>929.735</u>	(0,05%) <u>2.083</u>	0,06% (<u>2.368</u>)
Σύνολο φόρου	(82,39) <u>1.356.141</u>	(34,08%) <u>1.369.710</u>	(29,67%) <u>1.280.818</u>	(29,56%) <u>1.190.781</u>

Ο φορολογικός συντελεστής 71,06% για τη χρήση 2017 και 10,33% για τη χρήση 2016, 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 2.710 αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας και αναλύεται ως εξής:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Αποτίμηση μετοχών διαθέσιμων προς πώληση	-	-
Αποζημίωση προσωπικού	<u>2.710</u>	<u>5.811</u>
Σύνολο	<u>2.710</u>	<u>5.811</u>

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 2011 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 Της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη ενώ σύμφωνα με την εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας οι πρόσθετοι φόροι που ενδεχομένως καταλογισθούν σε βάρος της Εταιρίας δεν θα επηρεάσουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομικής της θέση. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρία για τις χρήσεις 2011 έως και 2016 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65^Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι τη δέκατη (10^η) ημέρα του δέκατου (10^{ου}) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10^{ου}) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Για τη χρήση 2017 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2017. 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.

11. 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 31.12.2017	31.12.2016	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες)	(3.002.107)	(5.388.776)	(5.597.259)	2.838.000
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	(0,21)	(0,38)	(0,40)	0,20

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή :

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

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

12. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	Οικόπεδα και κτήρια	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
		Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2016	2.020.360	566.446	2.586.806	2.020.360	533.646	2.554.006
Προσθήκες	-	25.355	25.355	-	1.860	1.860
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>2.020.360</u>	<u>591.801</u>	<u>2.612.161</u>	<u>2.020.360</u>	<u>535.506</u>	<u>2.555.866</u>
1 Ιανουαρίου 2017	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
Συναλλαγματικές διαφορές	-	69	69	-	-	-
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(25.101)	(25.101)	-	(25.101)	(25.101)
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>2.020.360</u>	<u>572.645</u>	<u>2.593.005</u>	<u>2.020.360</u>	<u>513.035</u>	<u>2.533.395</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2016	190.419	282.320	472.739	190.419	277.494	467.913
Αποσβέσεις περιόδου	19.047	49.570	68.617	19.047	44.727	63.774
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(65)	(65)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>209.466</u>	<u>331.825</u>	<u>541.291</u>	<u>209.466</u>	<u>322.221</u>	<u>531.687</u>
1 Ιανουαρίου 2017	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
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων	-	(22.996)	(22.996)	-	(22.996)	(22.996)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(377)	(377)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>228.513</u>	<u>356.773</u>	<u>585.286</u>	<u>228.513</u>	<u>340.539</u>	<u>569.052</u>
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2017	1.791.847	215.872	2.007.719	1.791.847	172.496	1.964.343
31 Δεκεμβρίου 2016	1.810.894	259.976	2.070.870	1.810.894	213.285	2.024.179

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Οικόπεδα και κτήρια	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2016	78.282.213	42.410.564
Προσθήκες	46.698	-
Εκποιήσεις	(898.901)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	199	-
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>77.430.209</u>	<u>42.410.564</u>
1 Ιανουαρίου 2017	77.430.209	42.410.564
Προσθήκες	-	-
Απομειώσεις	(9.371.433)	(1.371.433)
Πώληση θυγατρικής	(4.097.200)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>63.961.576</u>	<u>41.039.131</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2016	9.263.421	5.292.212
Αποσβέσεις περιόδου	1.517.344	445.873
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	(152.186)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(4.891)	-
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>10.623.688</u>	<u>5.738.085</u>
1 Ιανουαρίου 2017	10.623.688	5.738.085
Αποσβέσεις περιόδου	1.490.557	445.875
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	(449.985)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>11.664.260</u>	<u>6.183.960</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2017	52.297.316	34.855.171
31 Δεκεμβρίου 2016	66.806.521	36.672.479

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 2.795.436 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 3.699.911 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2017 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 41,38 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 60,02 εκατ. Την 31.12.2016 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ανήρχετο για την Εταιρία στο ποσό των Ευρώ 40,20 εκατ. και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 66,39 εκατ. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές.

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

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ή παρόμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο (ως 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 ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο , συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

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

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

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για σκοπούς απομείωσης όσο και για σκοπούς γνωστοποίησης της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 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. Εντός της χρήσεως απομειώθηκαν τρία ακίνητα και η ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων ανέρχεται στο ποσό Ευρώ 7,3 εκατ.

Τέλος επισημαίνεται ότι δεν έχουν τροποποιηθεί οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι εκτιμήσεων σε σχέση με την αποτίμηση των ακινήτων κατά τις παρελθούσες χρήσεις.

Οι επίδικες υποθέσεις της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. τελεσηδίκησαν και η σχηματισθείσα πρόβλεψη ποσού Ευρώ 8,00 εκατ. μειώνει την αξία ακινήτου.

14. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2016	881.407	881.245
Προσθήκες	<u>339</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>881.746</u>	<u>881.245</u>
1 Ιανουαρίου 2017	881.746	881.245
Προσθήκες	<u>19.516</u>	<u>17.000</u>
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>901.262</u>	<u>898.245</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2016	873.292	873.228
Αποσβέσεις περιόδου	2.536	2.448
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>36</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2016	<u>875.864</u>	<u>875.676</u>
1 Ιανουαρίου 2017	875.864	875.676
Αποσβέσεις περιόδου	7.244	7.142
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>2.474</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>885.582</u>	<u>882.818</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2017	15.680	15.427
31 Δεκεμβρίου 2016	5.882	5.569

15. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 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 και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780.
- β) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 30.455.017. Μετά την απομείωση της αξίας συμμετοχής η λογιστική της αξία ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 21.864.210.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.
- δ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.000.

Εντός του έτους 2017 πουλήθηκε η εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD αντί του ποσού Ευρώ 8.400.000 και προέκυψαν κέρδη για την μητρική Εταιρία από την πώληση ποσού Ευρώ 2.081.000.

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

16. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

31/12/2017

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

31/12/2016

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

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

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

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

17. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες την 31^η Δεκεμβρίου 2017 για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.853.128 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 2.346.254. Την 31^η Δεκεμβρίου 2016 οι απαιτήσεις από πελάτες για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.806.819 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 1.960.107. Στην Εταιρία οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό από εταιρίες του Ομίλου ALPHA BANK.

18. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	44.085	46.857	27.311	21.408
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	58.057	244.958	58.057	244.958
Λοιπές απαιτήσεις	<u>1.638.308</u>	<u>1.489.592</u>	<u>282.567</u>	<u>522.661</u>
Σύνολο	<u>1.740.450</u>	<u>1.781.407</u>	<u>367.935</u>	<u>789.027</u>

19. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	444	151	434	141
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>73.805.884</u>	<u>67.745.321</u>	<u>68.990.768</u>	<u>57.713.011</u>
Σύνολο	<u>73.806.328</u>	<u>67.745.472</u>	<u>68.991.202</u>	<u>57.713.152</u>

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	444	151	434	141
Καταθέσεις όψεως	10.622.137	6.085.869	8.761.246	882.718
Προθεσμιακές καταθέσεις	<u>63.154.196</u>	<u>61.592.056</u>	<u>60.200.000</u>	<u>56.800.000</u>
Σύνολο	<u>73.776.777</u>	<u>67.678.076</u>	<u>68.961.680</u>	<u>57.682.859</u>

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

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

20. 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.

21. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Τακτικό αποθεματικό	5.083.881	4.942.041	5.083.881	4.941.881

Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	21.303	21.303	21.303	21.303
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	114.243	(2.824.718)	-	-
Σύνολο	<u>5.219.427</u>	<u>2.138.626</u>	<u>5.105.184</u>	<u>4.963.184</u>

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 Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2017.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

22. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) ποσού Ευρώ 597.736 για το έτος 2017 (Ευρώ 426.718 για το έτος 2016) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 197.744 για το έτος 2017 (Ευρώ 187.888 για το έτος 2016), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 129.291 για το έτος 2017 (Ευρώ 101.882 για το έτος 2016). 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^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 και 2016 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και της περιόδου που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

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

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	14.914	8.572
Επιτοκιακό κόστος	<u>8.277</u>	<u>10.790</u>
Έξοδο χρήσεως (σημείωση 5)	<u>23.191</u>	<u>19.362</u>
Συνολικό έξοδο χρήσεως	<u>23.191</u>	<u>19.362</u>

Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) καθαρή θέση

Αναλογιστικές (ζημίες) στην έναρξη της χρήσεως	(139.303)	(119.266)
--	-----------	-----------

Μεταβολή	<u>(9.346)</u>	<u>(20.037)</u>
Αναλογιστικές (ζημίες) στην λήξη της χρήσεως	<u>(148.649)</u>	<u>(139.303)</u>
Μεταβολή υποχρέωσης		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	459.814	431.579
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	14.914	8.572
Επιτοκιακό κόστος	8.277	10.790
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	-	(47.466)
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	-	36.301
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>9.346</u>	<u>20.038</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<u>492.351</u>	<u>459.814</u>
Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1.68%	1,8%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1.80%	1,8%

Τα αποτελέσματα της αποτίμησης εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι :

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο τότε η υποχρέωση θα ήταν χαμηλότερη κατά 5%
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών κατά 0,5% υψηλότερη τότε η υποχρέωση θα ήταν υψηλότερη κατά 6%.

23. 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 :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>					<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις						698.459	291.308
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις						<u>(1.904.430)</u>	<u>(2.014.670)</u>
						<u>(1.205.971)</u>	<u>(1.723.362)</u>

	2016					2017				
	Υπόλοιπο 1.1.16	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συν/κες διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.16	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Πώληση θυγατρικής	Συν/κες διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.17
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	(8.248)	-	-	-	(8.248)	-	-	-	-	(8.248)
Αποζημίωση προσωπικού	157.883	2.368	5.811	-	166.062	6.727	2.710	-	-	175.499
Απομειώσεις παγίων	125.246	-	-	-	125.246	397.714	-	-	-	522.960
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	35.979	(35.979)	-	-	-	6.806	-	-	(6.806)	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(1.904.797)</u>	<u>(103.252)</u>	-	1.627	<u>(2.006.422)</u>	<u>(18.646)</u>	-	140.792	<u>(11.906)</u>	<u>(1.896.182)</u>
Σύνολο	<u>(1.593.937)</u>	<u>(136.863)</u>	<u>5.811</u>	<u>1.627</u>	<u>(1.723.362)</u>	<u>392.601</u>	<u>2.710</u>	<u>140.792</u>	<u>(18.712)</u>	<u>(1.205.971)</u>

ΕΤΑΙΡΙΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	698.459	291.308
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.904.430)</u>	<u>(1.885.784)</u>
	<u>(1.205.971)</u>	<u>(1.594.476)</u>

	2016				2017		
	Υπόλοιπο 1.1.16	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.16	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.17
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	(8.248)	-	-	(8.248)	-	-	(8.248)
Αποζημίωση προσωπικού	157.883	2.368	5.811	166.062	6.727	2.710	175.499
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	35.979	(35.979)	-	-	-	-	-
Απομειώσεις παγίων	125.246	-	-	125.246	397.714	-	522.960
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(1.793.163)</u>	<u>(84.373)</u>	-	<u>(1.877.536)</u>	<u>(18.646)</u>	-	<u>(1.896.182)</u>
Σύνολο	<u>(1.482.303)</u>	<u>(117.984)</u>	<u>5.811</u>	<u>(1.594.476)</u>	<u>385.795</u>	<u>2.710</u>	<u>(1.205.971)</u>

24. Προμηθευτές

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2016 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 469.459 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 551.215.

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

25. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	136.240	185.500	136.240	162.590
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	172.182	162.116	158.883	162.116
Αποθεματικά κοινοχρήστων	166.446	147.810	166.446	147.810
Λοιπές υποχρεώσεις	-	573.058	-	573.058
Προβλέψεις για επίδικες διαφορές	202.196	147.617	62.916	7.762
Σύνολο	<u>677.064</u>	<u>9.216.101</u>	<u>524.485</u>	<u>1.053.336</u>

Εντός των λοιπών υποχρεώσεων περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.591 που αφορά υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση έναντι ποσού Ευρώ 4.944 κατά την προηγούμενη χρήση και η μεταβολή οφείλεται στην καταβολή των μισθωμάτων.

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

26. 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 31.12.2017 και 31.12.2016 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Απαιτήσεις				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.912.750	1.924.765	1.684.850	1.825.905
Λοιπές απαιτήσεις	16.264	131.389	3.328	1.161
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>61.404.894</u>	<u>67.312.786</u>	<u>60.859.171</u>	<u>57.713.005</u>
	<u>63.333.908</u>	<u>69.368.940</u>	<u>62.547.349</u>	<u>59.540.071</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	372.880	348.864	351.632	340.642
Λοιπές υποχρεώσεις	104	88.775	-	-
	<u>372.984</u>	<u>437.639</u>	<u>351.632</u>	<u>340.642</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έσοδα				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.730.173	8.316.139	7.743.642	7.223.720
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.550.641	3.349.441	2.549.721	2.546.221
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>359.092</u>	<u>651.153</u>	<u>339.628</u>	<u>501.036</u>
	<u>12.639.906</u>	<u>12.316.733</u>	<u>10.632.991</u>	<u>10.270.977</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έξοδα				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.203.104	954.457	971.622	954.457
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	118.628	73.841	59.758	19.949
Αποσβέσεις	-	2.067	-	2.067
	<u>1.321.732</u>	<u>1.030.365</u>	<u>1.031.380</u>	<u>976.473</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>355.693</u>	<u>343.360</u>	<u>355.693</u>	<u>343.360</u>

27. 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 οριστική

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 38,2 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.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 10.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. εκμισθώνει ακίνητα στο Plovdiv και η CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας. 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>1.1.18-31.12.18</u>	<u>1.1.18-31.12.18</u>
Για το επόμενο έτος	2.531.224	2.441.153
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.1.19-31.12.22</u>	<u>1.1.19-31.12.22</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	1.542.420	1.182.136
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	370.200	370.200

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2017 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>1.1.18-31.12.18</u>	<u>1.1.18-31.12.18</u>
Για το επόμενο έτος	86.747	75.611
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.1.19-31.12.22</u>	<u>1.1.19-31.12.22</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	315.938	271.394
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	180.100	180.100

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2017 παρουσιάζονται στην σημείωση 5.

28. 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 2017 στο 21,67 % .

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

ΟΜΙΛΟΣ

31.12.2017

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>		
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</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
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			(2.970.220)	(2.970.220)
Φόρος εισοδήματος			(1.356.141)	(1.356.141)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				(3.002.107)
Ενεργητικό (31.12.17)	386.817	54.114.479 (1)	77.759.501	132.260.797
Παθητικό (31.12.17)	1.726.661	66.089	2.159.523	3.952.273
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.17)	28.022	-	-	28.022

31.12.2016

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>		
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.612.817	3.998.012	316.223	12.927.052
Αποτελέσματα τομέα	2.370.470	(6.434.194)	(484.636)	(4.548.360)
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			529.294	529.294
Φόρος εισοδήματος			(1.369.710)	(1.369.710)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				(5.388.776)
Ενεργητικό (31.12.17)	436.641	69.428.907 (1)	70.551.761	140.417.309
Παθητικό (31.12.17)	1.255.714	8.087.730	2.695.399	12.038.843
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.17)	25.355	46.698	-	72.053

ΕΤΑΙΡΙΑ

31.12.2017

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>		
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.049.440	2.795.436	3.763	10.848.639
Αποτελέσματα τομέα	1.731.769	504.751	(500.825)	1.735.695
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			(6.052.136)	(6.052.136)
Φόρος εισοδήματος			(1.280.818)	(1.280.818)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				(5.597.259)
Ενεργητικό (31.12.17)	327.259	36.667.209	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

31.12.2016

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>		
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.494.131	2.788.849		10.282.980
Αποτελέσματα τομέα	2.128.467	1.948.785	(684.507)	3.392.745
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			636.036	636.036
Φόρος εισοδήματος				(1.190.781)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				2.838.000
Ενεργητικό (31.12.17)	355.179	38.502.837 (1)	97.581.056	136.439.072
Παθητικό (31.12.17)	1.173.958	64.820	2.370.657	3.609.435
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-31.12.17)	1.860			1.860

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

29. 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 2018.

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.

	<u>2017</u>	<u>2016</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

30. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</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>

31. Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Εντός του έτους τροποποιήθηκε ο τρόπος παρουσίασης του λογαριασμού «Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος» ο οποίος εμφανίζεται πλέον διακριτά στον Ισολογισμό του Ομίλου και της Εταιρίας και δεν συμπεριλαμβάνεται πλέον στις «Λοιπές Υποχρεώσεις».

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2016			
	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο	-	88.351	88.351
Λοιπές υποχρεώσεις	9.304.452	(88.351)	9.216.101
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ 31.12.2016			
	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο	-	32.350	32.350
Λοιπές υποχρεώσεις	1.085.686	(32.350)	1.053.336

32. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 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, 16 Μαρτίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2017**

ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Ανακοίνωση Οικονομικών Καταστάσεων Χρήσεως 2016	www.hermes.ase.gr	16.3.2017
Ανακοίνωση Οικονομικών Καταστάσεων Χρήσεως 2016 Ενοποιημένο	www.hermes.ase.gr	16.3.2017
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου 2017	www.hermes.ase.gr	15.3.2017
Ανακοίνωση Δελτίου Τύπου 2017	www.hermes.ase.gr	16.3.2017
Ανακοίνωση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης Έτους 2017	www.hermes.ase.gr	1.6.2017
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου 2017	www.hermes.ase.gr	1.6.2017
Ανακοίνωση για αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	22.6.2017
Ανακοίνωση αλλαγής σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου	www.hermes.ase.gr	23.6.2017
Ανακοίνωση Οικονομικών Καταστάσεων Α Έξαμήνου 2017	www.hermes.ase.gr	30.8.2017
Ανακοίνωση Δελτίου Τύπου Α Έξαμήνου 2017	www.hermes.ase.gr	30.8.2017
Ανακοίνωση Πώλησης θυγατρικής Εταιρίας ALPHA REAL ESTATE DOOO BEOGRAD	www.hermes.ase.gr	1.12.2017

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

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, η Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή και η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.astikaakinita.gr.