



**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑ, 25 Απριλίου 2023

## Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022 .....	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	41
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων .....	50
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	52
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης .....	53
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	55
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων .....	57
<i>Γενικές Πληροφορίες</i> .....	57
1. <i>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</i> .....	59
1.1 Βάση Παρουσίασης .....	59
1.2 Αρχές ενοποίησης .....	68
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες .....	69
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....	70
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....	70
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	71
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....	72
1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού .....	73
1.9 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	73
1.10 Φόρος εισοδήματος .....	75
1.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων .....	75
1.12 Μισθώσεις .....	79
1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	81
1.14 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες .....	81
1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	82
1.16 Δικαιώματα προαίρεσης, επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, στο προσωπικό .....	83
1.17 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	84
1.18 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες .....	84
1.19 Χρηματοοικονομικά έσοδα .....	85
1.20 Μετοχικό κεφάλαιο .....	85
1.21 Μερίσματα και Αποθεματικά .....	85
1.22 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς .....	85
1.23 Ορισμός συνδεδεμένων μερών .....	86
1.24 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων .....	87
1.25 Συγκριτικά στοιχεία .....	88
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	89
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων .....	89
4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....	90
5. Αμοιβές τρίτων .....	93
6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα .....	94
7. Αποσβέσεις .....	95
8. Χρηματοοικονομικά έσοδα .....	95

9.	Ζημιές/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου.....	95
10.	Λοιπά κέρδη / (ζημιές) .....	96
11.	Φόρος εισοδήματος .....	96
12.	Κέρδη ανά μετοχή .....	100
13.	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια .....	102
14.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	105
15.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	107
16.	Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill).....	108
17.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες .....	110
18.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση .....	111
19.	Απαιτήσεις από πελάτες .....	111
20.	Λοιπές απαιτήσεις .....	112
21.	Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα.....	113
22.	Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση.....	114
23.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο .....	116
24.	Αποθεματικά και Μερίσματα.....	117
25.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους .....	117
26.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις .....	119
27.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....	121
28.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις .....	124
29.	Συμβατικές υποχρεώσεις .....	124
30.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	124
31.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	127
32.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	128
33.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	134
34.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων .....	137
35.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών .....	138
36.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων .....	139



**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 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήνα, 25 Απριλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΜ 535388

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**  
**επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών**  
**Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2022 έως 31.12.2022**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.» εφεξής η «Εταιρεία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2022.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιριών εφεξής ο «Όμιλος», περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και μεταξύ της Εταιρείας και των εταιριών του ομίλου της Alpha Bank στην οποία ανήκει και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο.

#### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Κατά την κλειόμενη χρήση το σύνολο εσόδων παρουσίασε αύξηση για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 6,30 εκατ. εκ των οποίων ποσό Ευρώ 2,78 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και 3,54 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (2021: Ευρώ 1,99 εκατ.). Για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 5,93 εκατ. εκ των οποίων ποσό 2,39 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και 3,54 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (2021: Ευρώ 2,06 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 11,71%. Την 31.12.2022 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 23 ακίνητα, όλα στην Ελλάδα. Η αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενα προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 37,45 εκατ. (2021: Ευρώ 55,50 εκατ.).

#### **Σύνολο εσόδων**

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2022 ανήλθε σε Ευρώ 16,15 εκατ. από Ευρώ 13,26 εκατ. το έτος 2021 αυξημένα κατά Ευρώ 2,90 εκατ. Συγκεκριμένα τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επι ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 13,50 εκατ. από Ευρώ 10,64 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 2,86 εκατ. ήτοι κατά 26,84%, ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 2,65 εκατ. από Ευρώ 2,61 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση.



### **Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 0,04 εκατ. έναντι Ευρώ 0,03 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένα κατά Ευρώ 0,01 εκατ.

### **Σύνολο εξόδων**

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 12,39 εκατ. έναντι του 2021 Ευρώ 11,39 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 1,00 εκατ. ήτοι κατά 8,80%.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανήλθε σε Ευρώ 10,08 εκατ. έναντι το 2021 Ευρώ 9,42 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 662 χιλ. ή 7,03%.

### **Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες**

Δεν υπήρχε ποσό πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες για το 2022.

### **Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου**

Για τη χρήση 2022 η αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 127 χιλ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2021 η ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 2 χιλ. αντίστοιχα.

### **Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος**

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2022 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 4,97 εκατ. έναντι κερδών για το 2021 ποσού Ευρώ 1,66 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένο κατά Ευρώ 3,30 εκατ. ήτοι κατά 198,16%.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2022 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 4,58 εκατ. έναντι κερδών για το 2021 ποσού Ευρώ 1,74 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένο κατά Ευρώ 2,84 εκατ. ήτοι κατά 163,18%.

### **Ταμείο και διαθέσιμα**

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 53,80 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 79,84 εκατ. της χρήσεως 2021. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.

## ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ		31.12.2022	31.12.2021
<b>Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας</b>	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>1263,78%</u>	<u>3169,44%</u>
<b>Δείκτης βαθμού χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια</b>	Ίδια Κεφάλαια / Περιουσιακά Στοιχεία	<u>3744,52%</u>	<u>246,51%</u>
<b>Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας</b>	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	<u>1098,65%</u>	<u>3140,14%</u>
<b>Δείκτης δανειακής εξάρτησης</b>	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	<u>7,33%</u>	<u>3,06%</u>

## Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

### Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το 2022, αντανάκλα την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% υποστηριζόμενο πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση. Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), παρέμεινε σε ανοδική τροχιά το πρώτο δίμηνο του 2022, επιταχύνθηκε μετά το ξέσπασμα του πολέμου, ενώ επιβραδύνθηκε το τελευταίο τρίμηνο του έτους.

Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 9,3% το 2022, έναντι αύξησης 0,6% το 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας.

Ωστόσο, ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον με κύριους παράγοντες αβεβαιότητας :

- την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών
- την απότομη αύξηση των επιτοκίων και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού
- την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της υλοποίησης του προγράμματος,
- πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων



ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την ελληνική οικονομία στο βραχυχρόνιο ορίζοντα.

### **Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια**

Η ρευστότητα τόσο της εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2022, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την υψηλή μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε τον Σεπτέμβριο του 2022 συνολικού ύψους ευρώ 47.880.000 και τη καταβολή τιμήματος ποσού ευρώ 1,85 εκ για την εξαγορά επιχειρηματικής δραστηριότητας από εταιρεία του ομίλου Alpha Bank. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2022 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα καθιστάμενοι απόλυτα συνεπής έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές τους.

### **Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού**

Κατά το 2022 η Εταιρεία προχώρησε και υλοποίησε το μεγαλύτερο μέρος του γνωστοποιημένου μετασχηματισμού της σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Στο πλαίσιο αυτά α) απέκτησε τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., (εφεξής η «Δραστηριότητα της ΑΡΕΜ-Ι»), εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank σε συνέχεια σχετικής έγκρισης που έλαβε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της (09/09/2022) και β) πρόέβη στην αναταξινόμηση του συνόλου των ακινήτων της από ακίνητα προς επένδυση σε ακίνητακατεχόμενα προς πώληση, ώστε να περιέλθουν άμεσα στην Κοινοπραξία Dimand A.E. – Premia Properties A.E.E.A.Π στο πλαίσιο της Συναλλαγής “Skyline”. Τέλος, στα πλαίσια του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων προβαίνοντας σε υψηλό ποσό διανομής μερίσματος.

### **Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων**

Παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους κατά τον τελευταίο χρόνο, τις πρόσφατες πληθωριστικές πιέσεις και τις αντίστοιχες αυξήσεις των επιτοκίων, η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές, υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες των ακινήτων αναμένεται να επιδείξουν ανθεκτική συμπεριφορά.

Παραδοσιακοί κλάδοι, όπως αυτός των γραφείων, καταγράφουν στροφή προς νέα έργα και κλάδοι, όπως οι εμπορικές αποθήκες, αναπτύσσονται δυναμικά. Ο κλάδος της κατοικίας, επίσης, προσελκύει θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος παραμένει στην κορυφή σε σχέση με το ενδιαφέρον των επενδυτών. Το θετικό αυτό κλίμα συντηρείται και από τις δυνατότητες χρηματοδότησης για την υποστήριξη επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά, από τις ελληνικές τράπεζες που έχουν τη πρόθεση να διαθέσουν σημαντική ρευστότητα και να χρηματοδοτήσουν την σχετική αγορά των ακινήτων.

Συνεπεία της δημιουργίας μεγάλου όγκου μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στο ενεργητικό των ελληνικών τραπεζών, έχει αυξηθεί σημαντικά τόσο ο όγκος των εξασφαλίσεων που οδηγούνται σε ρευστοποίηση με τη συνδρομή εξειδικευμένων εταιριών διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων όσο και η συνολική διαδικασία διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Συνεπεία αυτών είναι η αύξηση των αναγκών σε παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών διαχείρισης, μισθωτικής παρακολούθησης, υπηρεσιών αξιοποίησης, πωλήσεως ακινήτων και της εν γένει αξιολόγησής τους στο πλαίσιο της ευρέσεως της βέλτιστης λύσης διαχείρισής τους.

Ταυτόχρονα, η πραγματοποίηση ενός σημαντικού αριθμού έργων ανάπλασης καθώς και συμπράξεων δημοσίου & ιδιωτικού τομέα, στο πλαίσιο προγραμμάτων που έχουν στόχο την αξιοποίηση της ακίνητης





περιουσίας κρατικών φορέων, αλλά και της λειτουργίας του θεσμού του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, αναμένεται να οδηγήσουν σε αυξημένη ανάγκη διαχείρισης ακινήτων από εξειδικευμένους παρόχους που έχουν την εμπειρία αλλά και τη υποδομή για τη διαχείριση μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Η Εταιρεία, εκμεταλλεζόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωση της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

### **Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση**

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

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

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς απασκούντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιριών. Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες προοπτικές σταθεροποίησης της τοπικής αγοράς ακινήτων
- της διαφαινόμενης ανθεκτικότητας της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις
- της προοπτικής ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της ,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022,

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



## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

### Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 06.02.2023 η Εταιρεία εθεσε σε λειτουργία πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου στα πλαίσια μετασχηματισμού της που αποσκοπεί στη συνεχή εξέλιξη του επιχειρησιακού και λειτουργικού της μοντέλου, για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητάς της στα πλαίσια του ήδη γνωστοποιημένου μετασχηματισμού της, σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων υπό την έννοια της επικέντρωσης της δραστηριότητάς της σε μια εκ των υφισταμένων δραστηριοτήτων της. Η επίδραση του συγκεκριμένου γεγονότος εκτιμάται ότι θα επιβαρύνει τα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας κατά ποσό Ευρώ 1,6 εκατ.

Την 06.02.2023, ο ελέγχοντας μέτοχος της Εταιρείας «Alpha Services and Holdings», μέσω της 100% θυγατρικής της Alpha Group Investments Limited, εισήλθε σε δεσμευτική συμφωνία με την κοινοπραξία που αποτελείται από την Dimand A.E. και την Premia Properties A.E.E.A.Π. για τη δημιουργία μετοχικής συνεργασίας στον τομέα των επενδύσεων ακινήτων (η “εταιρεία Skyline”). Η δεσμευτική συμφωνία προβλέπει μεταξύ άλλων ότι η AAA θα υπογράψει σύμβαση διαχείρισης ακινήτων, αρχικής διάρκειας 7 ετών, με την εταιρεία Skyline και θα ενεργεί ως αποκλειστικός πάροχος υπηρεσιών διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου αυτού παρέχοντας υπηρεσίες εκμετάλλευσης, μεσιτείας καθώς και τεχνικής υποστήριξης. Η Συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2023.

Εκτός του παραπάνω δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

### Διαχείριση Κινδύνων

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

### Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών. Να επισημάνουμε ότι στις μισθωτικές συμβάσεις υπάρχει μηχανισμός αναπροσαρμογής του μισθώματος σε περίπτωση θετικής μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή, και κατά συνέπεια η Εταιρεία και ο Όμιλος με



τον τρόπο αυτό κάλυπτουν τον κίνδυνο αγοράς καθώς μέσω του μηχανισμού αυτού οποιαδήποτε θετική μεταβολή στην αξία των ακινήτων και κατά συνέπεια των αγοραίων μισθωμάτων, οδηγεί στην ανάλογη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων που εισπράτει η Εταιρεία ενώ σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή μείωσης των αγοραίων μισθωμάτων, τα μισθώματα που εισπράτει η Εταιρεία δεν αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα.

### **Λειτουργικός κίνδυνος**

Ο λειτουργικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος ζημιών, οι οποίες προκαλούνται από την ανεπάρκεια ή την αποτυχία εσωτερικών διαδικασιών, πληροφοριακών συστημάτων, τον ανθρώπινο παράγοντα (εκουσίως ή ακουσίως), καθώς και την επέλευση εξωτερικών γεγονότων. Στο πλαίσιο της εφαρμογής του ενιαίου πλαισίου διαχείρισης λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με την υλοποίηση προληπτικών μεθόδων αναγνώρισης και αξιολόγησης κινδύνου αλλά και τον εμπλουτισμό της διαδικασίας συλλογής και ανάλυσης γεγονότων λειτουργικού κινδύνου.

Πιο συγκεκριμένα, η μέθοδος αυτό-αξιολόγησης λειτουργικού κινδύνου (RCSA) εφαρμόζεται σε ετήσια βάση. Σημειώνεται ότι η μέθοδος αυτή προβλέπει την αναγνώριση και αξιολόγηση των ενδεχόμενων λειτουργικών κινδύνων μετά την εφαρμογή ελέγχων (υπολειπόμενοι κίνδυνοι).

Στη συνέχεια οι αρμόδιες μονάδες προβαίνουν στην ανάληψη δράσεων για την αντιστάθμιση των πιθανών αρνητικών αποτελεσμάτων.

Τα γεγονότα λειτουργικού κινδύνου, τα αποτελέσματα της αυτό-αξιολόγησης, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχείρισης λειτουργικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες έχουν αυξημένες αρμοδιότητες, τόσο στην επισκόπηση των σχετικών πληροφοριών όσο και στη λήψη μέτρων περιορισμού του λειτουργικού κινδύνου.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που πηγάζει από την πιθανότητα ένας οφειλέτης να μην ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του τη χρονική στιγμή που επιβάλλεται, βάσει των συμφωνημένων όρων που αναφέρονται στη συγκεκριμένη συναλλαγή. Ο πιστωτικός κίνδυνος προέρχεται είτε από το γεγονός ο οφειλέτης να αρνείται να καλύψει τις συμβατικές απαιτήσεις είτε από την πιθανότητα να μην δύναται να τις καλύψει δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (70,73%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος συγκέντρωσης**

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης που προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης αντισυμβαλλομένων εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό. Για την Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης είναι περιορισμένος διότι ο βασικός αντισυμβαλλόμενος είναι η μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E και κατά συνέπεια περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση



επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω των σημαντικών ταμειακών διαθεσίμων που διαθέτει.

### Επιτοκιακός κίνδυνος

Το μόνο σημαντικό τοκοφόρο στοιχείο του ενεργητικού και υποχρεώσεων που κατέχει η Εταιρεία είναι η κατάθεση των ταμειακών διαθεσίμων σε προθεσμιακή κατάθεση τρίμηνης διάρκειας με σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς δεν επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τυχόν μεταβολή των επιτοκίων.

### Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στη Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ. Ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 31.12.2022 κρίνεται ως μη σημαντική.

### ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Η εταιρία, την χρήση 2022, κατέβαλε μέρος προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 47,8 εκάτ.. Την 01.06.2022, η Εταιρεία προέβη στην εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») έναντι τιμήματος Ευρώ 1.85 εκάτ. Η Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά την 31.12.2021 με ποσοστό 100% ποσού Ευρώ 19.562.616 μεταβιβάσθηκε την 23.12.2022 με τίμημα πώλησης 19.600.000. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2022 και 31.12.2021 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	3.354.470	4.298.131	3.354.470	4.298.131
Λοιπές απαιτήσεις	2.077.262	877.330	2.077.262	877.330
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	28.104	38.727	28.104	38.727
Ταμείο και διαθέσιμα	50.669.687	76.378.190	50.669.687	76.378.190
	<b>56.129.523</b>	<b>81.592.378</b>	<b>56.129.523</b>	<b>81.592.378</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b><u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.435.792	1.531.863	1.332.056	1.253.164
Λοιπές απαιτήσεις	755.904	29.559	442.234	414.559
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	37.758	66.634	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.943.871	2.546.222	-	-
	<b>5.173.325</b>	<b>4.174.278</b>	<b>1.774.291</b>	<b>1.667.723</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b><u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	33.751	-	33.751
Λοιπές υποχρεώσεις	723.208	672.136	723.208	672.136
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	29.400	39.871	29.400	39.871
	<b>752.608</b>	<b>745.758</b>	<b>752.608</b>	<b>745.758</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b><u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.819	143.041	-	140.525
Λοιπές υποχρεώσεις	2.324.682	78.381	2.292.643	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	42.371	70.477	-	-
	<b>2.370.872</b>	<b>291.899</b>	<b>2.292.643</b>	<b>140.525</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b><u>Έσοδα (με Alpha Bank)</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.059.950	6.633.180	9.053.950	6.633.180
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.359.921	2.385.921	2.359.921	2.385.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.788	26.538	2.788	26.538
	<b>11.422.659</b>	<b>9.045.639</b>	<b>11.416.658</b>	<b>9045.639</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.790.274	3.494.598	1.941.522	1.688.568
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	70.909	110.832	70.022	109.948
Λοιπά κέρδη	-	-	37.384	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31.391	3.371	-	-
	<b>3.892.575</b>	<b>3.608.801</b>	<b>2.048.928</b>	<b>1.798.516</b>
<b>Έξοδα (με Alpha Bank)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	44.355	26.078	44.355	26.078
Αμοιβές τρίτων	16.897	-	16.897	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	25.899	15.910	25.899	15.910
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	11.650	13.944	11.650	13.944
Χρηματοοικονομικά έξοδα	835	1.043	835	1.043
	<b>99.636</b>	<b>56.975</b>	<b>99.636</b>	<b>56.975</b>
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.378)	185.207	(192.659)	-
Αμοιβές Τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	156.251	194.045	118.690	161.335
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	28.870	28.873	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.611	9.657	-	-
	<b>192.354</b>	<b>417.781</b>	<b>(73.969)</b>	<b>161.335</b>
<b>Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>				
	584.138	532.706	584.138	532.706
Αμοιβές Μελών ΔΣ	221.251	181.803	221.251	181.803
Αμοιβές Διευθυντών	362.887	350.903	362.887	350.903





## ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2022 προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού ευρώ 0.26 ανα μετοχή.

## ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

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

## ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις κατά περίπτωση ενδεδειγμένες πολιτικές μείωσης των περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων στα ακίνητα ιδιοκτησίας της καθώς και διαχείρισης της. Ειδικότερα, σε περίπτωση ανακαίνισης ή αντικατάστασης εξοπλισμού επιλέγονται υλικά και μηχανήματα που ελαχιστοποιούν το ενεργειακό αποτύπωμα των εγκαταστάσεων, ενώ από τη στιγμή της ανάληψης της διαχείρισης ενός ακινήτου πραγματοποιείται ενδεδειγμένος τεχνικός έλεγχος προκειμένου αφενός να μειωθούν / διακοπουν οι καταναλώσεις στα δίκτυα κοινής ωφελείας, ενώ αφετέρου ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για περιπτώσεις όπου κάποιο ακίνητο χρήζει κάποιας ειδικής αντιμετώπισης για τη μείωση του περιβαλλοντολογικού αποτυπώματος αυτού.

## ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Όσον αφορά τους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας του προσωπικού, η Εταιρεία εφαρμόζει τις πολιτικές της μητρικής ALPHA BANK ΑΕ ακολουθώντας τις εκάστοτε οδηγίες που παρέχονται. Ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στις επιμέρους διευθύνσεις της, το προσωπικό, εκτός της εκπαίδευσης που εσωτερικά διενεργείται από τους προϊστάμενους του, συμμετέχει και σε σεμινάρια που διοργανώνουν εξωτερικοί εκπαιδευτικοί φορείς και άπτονται των αντικειμένων της Εταιρείας, τα δε έξοδα από την συμμετοχή αυτή του προσωπικού καλύπτονται από την Εταιρεία.

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες εργαζομένων ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες εργαζόμενες.

Η Εταιρεία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά τις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία κατά τρόπο που να διευκολύνονται η εποικοδομητική συζήτηση και η ανεξάρτητη



σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας και για τη χορήγηση αδειών.

Τέλος, η Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρεία, σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.

Σύμφωνα με τα άρθρα 151 παρ. 1, 154 παρ. 3 και 153 του Ν. 4548/2018, οι μη Χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας (Περιβαλλοντολογικά και Εργασιακά θέματα), περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του ΔΣ για την χρήση που έληξε 31.12.2022 της μητρικής εταιρείας.

### **Κανονιστική Συμμόρφωση**

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

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

### **(Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου )**

#### **1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου**

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκει στον όμιλο της Alpha Services and Holdings S.A. όπου είναι θυγατρική της Alpha Group Investments Limited, η οποία συμμετέχει κατά 89,8% και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. που συμμετέχει κατά 3,4% στην Εταιρεία. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

#### **2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρείας.**

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

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





Η Εταιρεία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στις Εταιρίες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D., με έδρα τη Σόφια-Βουλγαρίας, Alpha Real Estate Services S.R.L., με έδρα το Βουκουρέστι-Ρουμανίας και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία-Κύπρου. Επίσης συμμετέχει κατά ποσοστό 18,42% στην Εταιρεία PROPINDEX A.E., με έδρα την Αθήνα-Ελλάδα.

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

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

**5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

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

**6. Συμφωνίες μεταξύ των Μετόχων της Εταιρείας.**

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

**7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού.**

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 4548/2018.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρείας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018 η Εταιρεία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

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

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



**10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα Μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας προτάσεως.**

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημιώσεως ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας προτάσεως.

Για την Εταιρεία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022****1. Εισαγωγή**

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018, τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4706/2020 (άρθρο 18 παράγραφος 3, άρθρο 14 παράγραφος 4 κ.α.) και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») περιλαμβάνει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (για τη διαχειριστική χρήση 2022). Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2022.

**2. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Για σκοπούς συμμόρφωσης με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου (εφεξής το «Δ.Σ») υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις Εισηγμένες Εταιρείες (εφεξής χάριν συντομίας «Κώδικας» ή «ΕΚΕΔ») του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.astikaakinita.gr/files/corporate-governance-code-june-2020-gr.pdf>).

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

**Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**

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

ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει τακτική και άμεση επικοινωνία με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προκειμένου να συντονίσει και να τα συνδράμει κατά την ενάσκηση των καθηκόντων τους,

η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται στο πλαίσιο της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, στην οποία συμμετέχουν και τα ανεξάρτητα μέλη του.

Η Εταιρεία επανεξετάζει σε ετήσια βάση τις οδηγίες του Κώδικα επί του θέματος αυτού.

**3. Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, στην οποία η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται μέσω αυτής, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,



- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται με βάση το πλαίσιο που ο Όμιλος έχει καταρτίσει για τη διαχείριση και αντιμετώπιση των κινδύνων,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής καταστάσεως της Εταιρείας και για την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, συνδράμοντας στον έλεγχο κατά τη σύνταξή τους,
- η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κανόνες δεοντολογίας,
- η πρόληψη και η αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των Συναλλασσόμενων με αυτήν,
- η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών
- η παρακολούθηση, έλεγχος και αξιολόγηση ιδίως ως προς την επάρκεια και ορθότητα της παρεχόμενης, χρηματοοικονομικής ή μη, πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από μέλη του Δ.Σ. και η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισεως κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται:

(α) Σε συνεχή βάση από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου,

(β) Σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τα σχετικά στοιχεία και τις πληροφορίες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και των Εποπτικών Αρχών και,

(γ) Σε τριετή βάση από εξωτερικούς ελεγκτές, πλην των τακτικών, οι οποίοι διαθέτουν ειδικές γνώσεις στους τομείς του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και είναι ανεξάρτητοι από τον Εταιρεία.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της πρόληψης και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και των τρίτων ενδιαφερομένων μερών.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας διενεργεί ελέγχους και στις εταιρίες του Ομίλου σε συνεργασία με το τμήμα Οργάνωσης και Εργασιών Ν.Α. Ευρώπης και άλλων μονάδων της Εταιρείας.



Αναλυτικότερα, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει τον Κανονισμό Λειτουργίας της εν λόγω μονάδας, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-monadas-esoterikou-eleghou/>).

#### **4. Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και την αφορούν, συνεργαζόμενη με την αρμόδια διεύθυνση διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

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

##### ***(α) Πιστωτικός κίνδυνος***

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

##### ***Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις***

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

##### ***Επενδύσεις***

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

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

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

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των επενδυτικών ακινήτων αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ τριών (3) και έξι (6) ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου, ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τέλος, ο Όμιλος διενεργεί περιοδικές αποτιμήσεις των ακινήτων του από ανεξάρτητο εκτιμητή.



Η Εταιρεία έχει ορίσει εργαζόμενό της με τα ως άνω καθήκοντα, ο οποίος με βάση την πολιτική του Ομίλου, συντάσσει σχετικές αναφορές (τουλάχιστον ανά τρίμηνο), τις οποίες υποβάλλει, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στις αρμόδιες διευθύνσεις Alpha Bank.

**5. Πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. (ως έχουν ενσωματωθεί με τα σημεία (γ), (δ), (ε), (ζ) και (η) της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007) με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022:**

(α) Εκ των τηρούμενων στοιχείων δεν προκύπτουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/Ε.Κ, εκτός του Ομίλου της Alpha Bank, και ειδικότερα της εταιρείας με την επωνυμία «Alpha Group Investments Ltd», η οποία κατέχει μετοχές που αντιπροσωπεύουν το 89,77% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

(β) Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διάταξης, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

(γ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης δικαιωμάτων ψήφου πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενων.

(δ) Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Καταστατικού της Εταιρείας, σε περίπτωση θανάτου, παραίτησης ή έκπτωσης Μέλους, τα υπόλοιπα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, δίχως την αντικατάσταση των ελλειπόντων Μελών, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των εναπομεινάντων Μελών υπερβαίνει το ήμισυ των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως είχαν πριν την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων και πάντως δεν υπολείπεται των τριών (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.

(ε) Η ανατιολόγητη απουσία Μέλους επί έξι (6) συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

(στ) Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της Εταιρείας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία το δικαίωμα με απόφαση του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των Μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.

(ζ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν.4548/2018 με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

(η) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4548/2018 η Εταιρεία μπορεί να αποκτήσει με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.





## 6. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποτελεί το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και μπορεί να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και το καταστατικό της. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης που έχουν ληφθεί κατά σύννομο τρόπο υποχρεώνουν και τους απόντες ή τους διαφωνούντες Μετόχους.

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 είναι οι εξής:

- η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Group Investments Ltd» με ποσοστό 89,77%,
- η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.» με ποσοστό 3,40%, η εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA TRUST ECLECTIC Balanced Fund» με ποσοστό 0,19%,
- λοιποί τρίτοι με ποσοστό 6,83%.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης τους αναφέρονται στο Καταστατικό της Εταιρείας και στον Κανονισμό Λειτουργίας της που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-organogrammatis-alpha-astika-akinita-ae/>

Επιπλέον σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν έχει θεσπίσει ούτε βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με τον τρόπο λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών αυτού (Επιτροπή Ελέγχου και Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων) περιλαμβάνονται στους σχετικούς Κανονισμούς, που βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, καθώς και στον ομοίως αναρτημένο Κανονισμό Λειτουργίας της, στον οποίο επίσης αναφέρονται τα λοιπά διαχειριστικά όργανα της Εταιρείας (Εκτελεστική Επιτροπή, Συμβούλιο Εργασιών και Επιτροπή Ειδικών Εκκαθαρίσεων).

Κατά τη διάρκεια του 2022 έλαβε χώρα μόνο η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε την 09.09.2022 και στην οποία ελήφθησαν νομίμως οι κατωτέρω αποφάσεις:

(1) Έγκριση των Ετήσιων Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2021 (1.1.2021 - 31.12.2021), μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες συνοδεύονται από την Έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

(2) Έγκριση διάθεσης κερδών χρήσης 2021 και διανομής μερίσματος από κέρδη χρήσης 2021 και από κέρδη προηγούμενων χρήσεων και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

(3) Έγκριση, κατ' άρθρο 108 του ν. 4548/2018, της συνολικής διαχείρισης για τη διαχειριστική χρήση 2021 (1.1.2021 - 31.12.2021) και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2021, σύμφωνα με το άρθρο 117 του ν. 4548/2018.

(4) Εκλογή Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2022 (01.01.2022-31.12.2022) και έγκριση της αμοιβής τους.

(5) Έγκριση της αμοιβής των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2021 (1.1.2021 - 31.12.2021) συνολικού ποσού ευρώ 215.937,00 (μικτά).



(6) Έγκριση, σύμφωνα με το άρθρο 109 του ν. 4548/2018, προκαταβολής αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2022 (1.1.2022 - 31.12.2022) συνολικού ποσού ευρώ 250.000,00 (μικτά).

(7) Συζήτηση και συμβουλευτική ψηφοφορία επί της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2021, σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν. 4548/2018.

(8) Υποβολή της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2021, σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν. 4449/2017 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).

(9) Υποβολή της Έκθεσης των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4706/2020 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία)

(10) α) Ανακοίνωση περί της εκλογής Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση παραιτηθέντων Μελών (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία). Αναλυτικότερα, ανακοινώθηκε ότι κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 01.06.2022 και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων εκλέχθηκε ως νέο εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. ο κ. Ιωάννης Χ. Γκάνος και για το υπόλοιπο της θητείας όλων των μελών του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος την 31.05.2022 κ. Αλέξανδρου Χουσάκου, μη εκτελεστικό μέλος και, β) Ορισμός ανεξάρτητου Μέλους Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι της κας. Αγγελικής Σαμαρά.

(11) Παροχή άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 98 του ν. 4548/2018, σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές της Εταιρείας για τη συμμετοχή τους σε διοικητικά συμβούλια ή στη διεύθυνση εταιρειών του ομίλου, ή σε εταιρείες ενδιαφέροντος της Εταιρείας λόγω συμμετοχής της στο κεφάλαιο ή βάσει συμβάσεων που επιδιώκουν όμοιους ή συναφείς σκοπούς με τους σκοπούς της Εταιρείας

(12) Έγκριση της πώλησης και μεταβίβασης του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας στα πλαίσια μετασχηματισμού της, περιλαμβανομένων των προς υλοποίηση και επ' αφορμής αυτού συναλλαγών.

(13) Δημοσιοποίηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 97 παρ. 1 (β) του ν. 4548/2018, τυχόν περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων για τη διαχειριστική χρήση 2021 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).

## **7. Διοικητικό Συμβούλιο και Επιτροπές**

Σε ευθυγράμμιση με το άρθρο 5 του Ν. 4706/2020 επί συνόλου επτά (7) Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο αριθμός των Μη Εκτελεστικών Μελών ανέρχεται σε έξι (6), ήτοι ποσοστό 86%, υπερβαίνοντας σημαντικά τον εκ του νόμου προβλεπόμενο ελάχιστο αριθμό Μελών. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι, δύο (2) από τα Μη Εκτελεστικά Μέλη είναι και Ανεξάρτητα, κατά την έννοια των σχετικών διατάξεων Ν. 4706/2020.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Εταιρείας είναι σήμερα επταμελές, εξελέγη την 25.08.2020 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τριετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη





της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι της λήψης της σχετικής απόφασης. Η σύνθεσή του σήμερα, είναι η εξής:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά τη διάρκεια του 2022 πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές όσον αφορά τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του:

Ο κος ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ κατά την συνεδρίαση του Δ.Σ. που έλαβε χώρα την 01.06.2022 υπέβαλε την παραίτησή του από την ιδιότητα του Διευθύνοντος Συμβούλου. Κατά την ίδια συνεδρίαση, μετά τη ολοκλήρωση της εκλογής του νέου μέλους του και στα πλαίσια της συγκρότησής του σε σώμα αποφασίσθηκε από αυτό ο ορισμός του ως Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και ως Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων κατόπιν και της σχετικής εισήγησης της εν λόγω Επιτροπής λόγω παραίτησής του κ. Γ. Σπηλιόπουλου από τη θέση του Προέδρου. Επιπλέον, στην ίδια ως άνω συνεδρίαση του ΔΣ ανατέθηκαν καθήκοντα Αντιπροέδρου στο μη Εκτελεστικό μέλος κ. Γ. Σπηλιόπουλο.

Ο κος ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ε. ΧΟΥΣΑΚΟΣ την 31.05.2022 παραιτήθηκε από Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο κος ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ κατά την συνεδρίαση του Δ.Σ. που έλαβε χώρα την 01.06.2022 κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων προς το Διοικητικό Συμβούλιο, αποφασίσθηκε να εκλεγεί ως Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του κ. Αλέξανδρου Χουσάκου και να διοριστεί περαιτέρω ως Διευθύνων Σύμβουλος σε αντικατάσταση του κ. Ποιμενίδη.

Η κα ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ σε συνέχεια της από 31.05.2022 εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, αντικατέστησε τον κ. Αλέξανδρο Χουσάκο από Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο κος ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ την 28.02.2023 παραιτήθηκε από Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και από τη θέση του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου και αυτής της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Ο κος ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ κατά την συνεδρίαση του Δ.Σ. που έλαβε χώρα την 28.02.2023 κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων προς το Διοικητικό Συμβούλιο, αποφασίσθηκε να εκλεγεί σε αντικατάσταση του κ. Γεωργίου Ν. Κόντου ως Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της οποίας κατά τη σχετική συνεδρίαση της ορίστηκε ως Πρόεδρος, καθώς και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

**Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου****ΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ****Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης**

Ο κος. Γεώργιος Ποιμενίδης γεννήθηκε το 1961 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1984 ως Πολιτικός Μηχανικός από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Έχει εργαστεί ως μελετητής και επιβλέπων μηχανικός σε ιδιωτικά και δημόσια έργα, ενώ από το Φεβρουάριο του 1990 προσφέρει τις υπηρεσίες του, σε διάφορες επιτελικές θέσεις, στην ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. Από την 07.01.2013 έως την 31.05.2022 ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε, ενώ παράλληλα είναι μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων στο Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) και στο Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.).

**ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ****Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος**

Ο κος. Γεώργιος Σπηλιόπουλος γεννήθηκε το 1955. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο.

Στην Εμπορική Τράπεζα εργάσθηκε από το 1973, διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Νομικών Συμβούλων και από το έτος 2008 έως το έτος 2013 υπήρξε Εκτελεστικό Μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της και υπεύθυνος της Γενικής Διεύθυνσης Ανθρωπίνου Δυναμικού του Ομίλου, της Διεύθυνσης Νομικών Συμβούλων και της Διεύθυνσης Γραμματείας Δ.Σ. Έχει διατελέσει μέλος στα διοικητικά συμβούλια πλήθους εταιριών (Τράπεζα Αττικής, Τράπεζα Επενδύσεων, Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Φοίνιξ-Μετρολάιφ Εμπορική ΑΕΑΕ, Βιομηχανία Φωσφορικών Λιπασμάτων κλπ.), ενώ από το έτος 2013 έως το έτος 2018 διετέλεσε μέλος της Επιτροπής Ειδικών Εκκαθαρίσεων Τραπεζών της Τράπεζας της Ελλάδος. Από το έτος 2013 και εφεξής διατηρεί δικηγορική εταιρεία, της οποίας είναι κύριος εταίρος, παριστάμενος και ενώπιον των Δικαστηρίων όλων των βαθμών δικαιοδοσίας.

**ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ****ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Ιωάννης Χ. Γκάνος**

Ο κος Ιωάννης Γκάνος είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. από την 01/06/2022. Γεννήθηκε το 1978 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1999 από το Πάντειο Πανεπιστήμιο με Πτυχίο Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού στα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά Ακινήτων από το London School of Economics & Political Science (LSE) και κάτοχος επαγγελματικού διπλώματος εξειδίκευσης από το Massachusetts Institute of Technology (MIT). Έχει εργαστεί στον όμιλο της Alpha Bank ως Γενικός Διευθυντής στην Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων & Επενδύσεων, στην Επενδυτική Εταιρεία Bluehouse Capital, στην OTE Estate και στο Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. Έχει εκτελέσει συναλλαγές αξίας άνω του 1,3 δις. στην ευρύτερη περιοχή της κεντρικής και ανατολικής Ευρώπης. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Hellas) στο οποίο διετέλεσε πρόεδρος για 7 χρόνια.

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ****Μαριάννα Δ. Αντωνίου**

Η κα. Μαριάννα Αντωνίου γεννήθηκε στην Αθήνα το 1967. Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα στη διοίκηση επιχειρήσεων της ΕΕΔΕ.

Εργάζεται στην Alpha Bank από το 1989 και ως Διευθύντρια Λογιστικών Θεμάτων από το 2010. Διετέλεσε αντιπρόεδρος της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. από την 12.6.2012 έως 17.6.2014.

**Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου**

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

**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ****Βασίλειος Ι. Λουμιώτης**

Ο κος. Βασίλειος Λουμιώτης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (Μ.Β.Α.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979). Ασκούσε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980 ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992 και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το έτος 2021. Από το 1993, με το βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.» στην οποία ήταν και μέτοχος. Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στο βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε, ως τακτικός ελεγκτής, από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών τους καταστάσεων. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Επίσης, διετέλεσε μέλος του Τεχνικού Γραφείου της «ΣΟΛ Α.Ε.» από το έτος 2006 μέχρι τον Μάρτιο του έτους 2009.

Αναφορικά με τη διδακτική του εμπειρία είναι Εισηγητής στο Ινστιτούτο Εκπαίδευσης του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Ι.Ε.Σ.Ο.Ε.Λ.) από το έτος 1997 μέχρι το έτος 2021, εισηγητής στο Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα «Master στην Εφαρμοσμένη Ελεγκτική Λογιστική», από το έτος 2006 μέχρι σήμερα, και είναι εισηγητής στο Πανεπιστήμιο Μακεδονίας στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα «Master στην Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική» από το έτος 2011 μέχρι σήμερα. Επιπλέον των προαναφερθέντων, είναι εισηγητής στην «ΣΟΛ Α.Ε.» στα γνωστικά αντικείμενα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

**Αγγελική Δ. Σαμαρά**

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

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ****Στεφάνου Σταματίνα**

Η κα. Σταματίνα Στεφάνου είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο Αστικό Δίκαιο της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, καθώς και κάτοχος LL.M International Business and Commercial Law από το Πανεπιστήμιο του Manchester. Κατέχει, επίσης μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο. Από το Μάρτιο του 2007 εργάστηκε ως νομικός σύμβουλος στον ευρύτερο όμιλο της Lamda Development, ενώ τα τρία (3) τελευταία έτη απασχολήθηκε ειδικά με το έργο ανάπτυξης και ανάπτυξης του Ελληνικού ως Senior Legal Manager. Από τον Ιανουάριο του 2023 απασχολείται στην Alpha Αστικά Ακίνητα ως Head of Legal.

Ως προς τον τρόπο λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, τα της συνθέσεως αυτού και λοιπά συναφή θέματα, έχουν περιληφθεί αναλυτικές προβλέψεις στον Κανονισμό Λειτουργίας του ΔΣ, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-tou-dioikitikou-sumvouliou/>

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ****Γριζιώτης Ευστράτιος**

ο κος. Γριζιώτης Ευστράτιος, είναι Υπεύθυνος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Γεννήθηκε το 1983 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 2006 από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών με πτυχίο στη Στατιστική. Είναι κάτοχος του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc in Finance and Banking από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Από το 2010 εντάχθηκε στο δυναμικό του Ομίλου της Alpha Bank και από το 2015 εργάστηκε ως εσωτερικός ελεγκτής αυτής στον τομέα των Πιστοδοτήσεων και Διαχειρίσεως Καθυστερήσεων.

Σημειώνεται ότι ο κος. Γριζιώτης δεν κατέχει μετοχές της Εταιρείας.

**ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ****Δημήτρης Άγγλος**

Ο κος. Δημήτρης Άγγλος γεννήθηκε το 1978 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1998 από το University College London με πτυχίο στα οικονομικά. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών Msc Finance από το SDA Bocconi. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 2002 στην Οργανωτική Επιτροπή για τους Ολυμπιακούς Αγώνες «Αθήνα 2004» στο τμήμα Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια εργάστηκε επί 13 έτη στην Τράπεζα Πειραιώς και στην Eurobank στις Διευθύνσεις Corporate Banking και Real Estate Finance, προτού ξεκινήσει να εργάζεται στην Dolphin Capital Partners AE το 2017 ως



Business Development Director. Τον Νοέμβριο του 2022 εντάχθηκε στην Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ με το ρόλο του Business Development Director.- Κατέχει τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή της Διεύθυνσης Στρατηγικής και Επιχειρηματικής Ανάπτυξης της Εταιρείας.

### **Παναγιώτα Π. Ανδρέου**

Η κα. Παναγιώτα Ανδρέου κατέχει τη θέση της Ανώτερης Διευθυντριάς της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της Εταιρείας.

Κατέχει 18-ετή επαγγελματική εμπειρία με εξειδίκευση στο Real Estate και διαθέτει σημαντική εμπειρία στην αξιοποίηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στις συμβουλευτικές υπηρεσίες. Το 2018 εντάχθηκε στο δυναμικό του Ομίλου Alpha Bank ως επικεφαλής της Διεύθυνσης Αξιολογήσεων Επενδύσεων της AREMI ΑΕ και συμμετείχε στην ομάδα στελεχών που ανέλαβε το στρατηγικό σχεδιασμό ανάκτησης, αξιοποίησης και διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Alpha Bank. Από το 2007, διετέλεσε ανώτερο στέλεχος του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, όπου και ανέλαβε τον στρατηγικό σχεδιασμό αξιοποίησης και διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων. Το 2014 εντάχθηκε στο δυναμικό του τμήματος Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με βασικές αρμοδιότητες την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε αναδιρθρώσεις μεγάλων προβληματικών δανείων στον κλάδο του real estate, ενώ έχει συμβάλει επιτυχώς σε επενδύσεις και από-επενδύσεις σε εταιρίες/συμμετοχές του Ομίλου. Στο πλαίσιο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων προς το ΤΑΙΠΕΔ, συμμετείχε ενεργά σε πλήθος έργων αποκρατικοποιήσεων. Το 2016 ανέλαβε επικεφαλής της Διεύθυνσης Στρατηγικής Ανάπτυξης Εργασιών της Trastor ΑΕΕΑΠ με κύριες αρμοδιότητες την εξεύρεση νέων επενδύσεων και ανάπτυξη στρατηγικών συνεργασιών όσο και στο συντονισμό διαδικασιών υλοποίησης νέων επενδύσεων και εκτιμήσεων του χαρτοφυλακίου της εταιρείας. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε ως Surveyor, Valuation & Consulting στην DTZ Hellas και στην International Life.

Είναι απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου με πτυχιακό τίτλο Εφαρμοσμένων Μαθηματικών και Φυσικών Επιστημών και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών στις Στατιστικές Μεθόδους στην Κτηματαγορά (Statistical Methods in Real Estate). Επίσης, είναι μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών Ηνωμένου Βασιλείου (MRICS) και Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

### **Ευγένιος Παπαδάτος**

Ο κος. Ευγένιος Παπαδάτος είναι ο Οικονομικός Διευθυντής της Εταιρείας και κατέχει τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή της Διεύθυνσης αυτής. Διαθέτει άνω των 25ετών επαγγελματική εμπειρία στο χρηματοοικονομικό κλάδο με εξειδίκευση σε θέματα χρηματοοικονομικής διοίκησης, φορολογίας, αναδιάρθρωσης πληροφοριακών συστημάτων και εταιρικής διακυβέρνησης. Κατά τη διάρκεια της επαγγελματικής του παρουσίας έχει εργαστεί σε Διευθυντικές θέσεις ευθύνης στη Colgate Palmolive ως υπεύθυνος για το Budget and Reporting της ΝΑ Ευρώπης και ως Οικονομικός Δ/ντης Ελλάδος, Διευθυντής Χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην εταιρεία ΑΒ Βασιλόπουλος του ομίλου AholdDelhaize, Διευθυντής Ανάπτυξης και χρηματοοικονομικών μελετών στην εταιρεία NetMed S.A (NOVA). Είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση και Οργάνωση Επιχειρήσεων και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος MBA από το Texas A&M University at Commerce.

### **Νικόλαος Καϊμενακης**

Ο κος. Νικόλαος Καϊμενακης κατέχει από το Φεβρουάριο του 2020 τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων της Εταιρείας με αρμοδιότητες που αφορούν στην αποτελεσματική διαχείριση και διάθεση στην αγορά των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου Alpha Bank,





καθώς και στο συντονισμό των φορολογικών και ασφαλιστικών εργασιών του χαρτοφυλακίου διαχείρισης της Εταιρείας. Διαθέτει μακρόχρονη επαγγελματική εμπειρία στους χώρους της διαχείρισης ακινήτων και της χρηματοοικονομικής διοίκησης επιχειρήσεων. Στο παρελθόν διετέλεσε ανώτερο στέλεχος σε επενδυτικά σχήματα με κύριο προσανατολισμό τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, όπου ασχολήθηκε με ζητήματα στρατηγικής, ανάπτυξης εργασιών, διαχείρισης και αποεπένδυσης. Είναι Οικονομολόγος με σπουδές στην Οργάνωση & Διοίκηση Επιχειρήσεων και επιπλέον είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού τίτλου Master in Business Administration καθώς και τίτλου Διδακτορικών σπουδών στη Λογιστική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Τόσο τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας όσο και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη δεν κατέχουν μετοχές αυτής.

### **Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου**

Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας του, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-tou-dioikitikou-sumvouliou/>

Στις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί την Εταιρεία και είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για την έκδοση πάσης φύσης ομολογιακών δανείων, με εξαίρεση εκείνα τα οποία εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.
- Σε κάθε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο Οικονομικός Διευθυντής της Εταιρείας παρέχουν στα Μέλη του ΔΣ αναλυτική πληροφόρηση σχετικά και με τις συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών, περιλαμβανομένων και των συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέτει, εν όλω ή εν μέρει, τη διαχείριση ή/και την εκπροσώπηση της Εταιρείας σε ένα ή σε περισσότερα πρόσωπα, Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Στελέχη και Υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους καθορίζοντας συγχρόνως με την ανωτέρω απόφασή τους την έκταση της σχετικής ανάθεσης, καθώς και τη δυνατότητα περαιτέρω εκχώρησης των χορηγηθεισών εξουσιών.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκροτεί Εκτελεστική Επιτροπή ή και άλλες, στις οποίες αναθέτει ορισμένες εξουσίες και καθήκοντα. Η σύνθεση, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα και ο τρόπος λήψης αποφάσεων των Επιτροπών αυτών, καθώς και κάθε θέμα που αφορά τη λειτουργία τους ρυθμίζονται με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία συγκροτείται. Η εν λόγω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να τροποποιείται με μεταγενέστερη απόφαση του ίδιου οργάνου.



Το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του έτους 2022 συνεδρίασε έντεκα (11) φορές, ήτοι την 04.04.2022, την 13.05.2022, την 30.05.2022, την 01.06.2022, την 28.07.2022, την 16.08.2022, την 18.08.2022, την 27.09.2022, την 26.10.2022, την 02.12.2022 και την 30.12.2022. Σε όλες τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου παρίσταντο όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πλην τριών, όπου μέλη δεν συμμετείχαν λόγω, είτε υπηρεσιακού κωλύματος (κα. Σπηλιωτοπούλου μια φορά, ήτοι την 02.12.2022), είτε συγκρούσεως συμφερόντων (κα. Αντωνίου και κ. Σπηλιόπουλος δύο φορές, ήτοι την 13.05.2022 και 30.05.2022 αντιστοίχως) όταν αποφασίσθηκε η εξαγορά των δραστηριοτήτων της APEMI A.E. από την Εταιρεία, λόγω του ότι συμμετέχουν και στο Δ.Σ. αυτής, έχοντας ενημερώσει έγκαιρα για το κώλυμα τους.

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την περίοδο αναφοράς, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά είναι τα ακόλουθα:

- Ενέκρινε γενικά τον Ετήσιο Προϋπολογισμό έτους 2023 της Εταιρείας και των εταιριών του Ομίλου της.
- Ενημερώθηκε για την πορεία της Εταιρείας από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τα βασικά στοιχεία του προϋπολογισμού έτους 2022.
- Ενημερώθηκε από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σε όλες τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για τις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 επί των οικονομικών αντικτύπων αυτής στην Εταιρεία, για τα μέτρα πρόληψης προς το προσωπικό, καθώς και διορθωτικές κινήσεις.
- Ενέκρινε τις Ετήσιες και ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις και γνωστοποιήσεις έτους 2022.
- Ενέκρινε την Ετήσια Έκθεσή του, τα πεπραγμένα χρήσης 2021 ως και τις λουπές εκθέσεις.
- Ενέκρινε την Ετήσια Δήλωση περί εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ενέκρινε τις πωλήσεις ακινήτων της Εταιρείας, όπως επικυρώθηκαν και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.
- Ενέκρινε τις ενέργειες ολοκλήρωσης της συναλλαγής και μεταβίβασης της θυγατρικής CHARDACH EOOD προς την AGRE Ltd.
- Ενέκρινε και ολοκλήρωσε την εξαγορά δραστηριοτήτων της APEMI A.E. απορροφώντας και το αντίστοιχο προσωπικό της.
- Ενέκρινε το νέο οργανωτικό σχήμα της Εταιρείας.
- Ενέκρινε καταβολή bonus στα στελέχη και εργαζόμενους της Εταιρείας για το έτος 2021.
- Ενημερώθηκε για τις Εκθέσεις Δραστηριοτήτων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ως είχαν προηγουμένως εγκριθεί από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Ενέκρινε – μέσω της Επιτροπής Ελέγχου – την πρόσληψη Συμβούλου για την αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Ενέκρινε προσλήψεις, ήτοι την πρόσληψη του κ. Δημητρίου Άγγλου για τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους ισχύοντες κανονισμούς της Εταιρείας.
- Ενέκρινε επικαιροποιημένο κανονισμό εργασίας του προσωπικού.
- Ενέκρινε το ετήσιο πλάνο του εσωτερικού ελέγχου για το 2023.
- Αξιολόγησε την αποτελεσματικότητά του (ατομική και συλλογική), καθώς και των Επιτροπών του (συμπεριλαμβανομένης και της Επιτροπής Ελέγχου). Η αξιολόγηση διενεργήθηκε με πρωτοβουλία του Προέδρου βάσει της σχετικής ισχύουσας πολιτικής και μέσω έντυπων



ερωτηματολογίων (σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο), ενώ ακολούθησε σχετική εισήγηση του Προέδρου προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας άνευ ουσιωδών ευρημάτων.

- Ενημερώθηκε, μέσω της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, για τις λοιπές δραστηριότητες και συμμετοχές σε άλλες εταιρείες ή/και νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής όλων των μελών του, ούτως ώστε να πιστοποιείται η διάθεση του απαραίτητου ικανού χρόνου για την άσκηση των καθηκόντων τους.
- Ενημερώθηκε και ενέκρινε τις εισηγήσεις προς την Γενική Συνέλευση των μετόχων ως και των εκθέσεων δηλώσεων που παρουσιάστηκαν σε αυτήν, καθώς και επί των θεμάτων αναλυτικά που αφορούν την πώληση ακινήτων της Εταιρείας ως και την διανομή μερίσματος.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και ιδίως με τις διατάξεις που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες. Περαιτέρω, οι Πολιτικές της είναι σύμφωνες με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, τις βέλτιστες πρακτικές καθώς και με τις Πολιτικές της Alpha Bank.

Οι Σημαντικές εκθέσεις και πολιτικές που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι οι ακόλουθες:

- Έγκριση σύστασης επιτροπής του Διοικητικού Συμβουλίου ως και Κανονισμού Λειτουργίας της περί εποπτείας των ειδικών εκκαθαρίσεων που διεκπεραιώνει η Εταιρεία, δυνάμει δικαστικών αποφάσεων.
- Έγκριση του αναθεωρημένου Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας σύμφωνα με το νέο οργανόγραμμα και τις Κανονιστικές Διατάξεις.
- Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
- Επικαιροποίηση Κανονισμού Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Έγκριση Πολιτικών Αποδοχών ομίλου επί θεμάτων μεταβλητών αποδοχών ανωτέρων και ανωτάτων στελεχών της Εταιρείας.
- Έγκριση υιοθέτησης Πολιτικής Διαδικασιών Αναφορών στα πλαίσια του ομίλου.
- Έγκριση ετήσιας έκθεσης δραστηριότητας Επιτροπής Αποδοχών και ανάδειξης υποψηφιοτήτων.
- Έγκριση πολιτικής συναλλαγών συνδεδεμένων μερών.
- Ενέκρινε τον ορισμό νέου στελέχους ως υπευθύνου της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Ενέκρινε τον ορισμό εταιρικής γραμματέως.
- Ενέκρινε την καταβολή έκτακτων οικονομικών παροχών στο προσωπικό, στα πλαίσια της πολιτικής του ομίλου.
- Ενημερώθηκε για την οικειοθελή αποχώρηση της εσωτερικής ελέγκτριας κας. Χριστίνας Εξάρχου και για την εκκίνηση διαδικασίας πρόσληψης κατάλληλου ατόμου για την θέση. Προς τούτο, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, προσλήφθηκε ο κ. Γριζιώτης Στράτος.

Συνολικά η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, κρίθηκαν επαρκείς και αναγνωρίστηκε ότι το Δ.Σ. και οι Επιτροπές του λειτούργησαν αποτελεσματικά το 2022 ως προς όλα τα καθήκοντά τους.





Τέλος και κατά τα προβλεπόμενα στο Νόμο και τις κανονιστικές διατάξεις, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υπέβαλαν στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την προβλεπόμενη κατά το άρθρο 9 παρ. 5 του Ν. 4706/2020 έκθεσή τους.

Οι συνολικές αμοιβές των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2021 από κάθε αιτία ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 215.937,00 (μικτά) και όπως αναφέρεται στη σχετική Έκθεση Αποδοχών είναι δημοσιοποιημένες (συνολικά και ατομικά) στον ιστότοπο της Εταιρείας, ενώ για το έτος 2022 θα ανέλθουν σε ευρώ 250.000,00 (μικτά) και θα αφορούν το σύνολο των αμοιβών και των παροχών του Διευθύνοντος Συμβούλου και των δύο (2) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών Μελών, που είναι ο Πρόεδρος και το Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, όπως αναλυτικά θα παρουσιαστούν στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

### **Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

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

- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, (Πρόεδρος)
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-epitropis-apodohon-kai-anadeixis-upopsifiotiton/>

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων εντός του έτους 2022 συνεδρίασε τέσσερις (4) φορές, ήτοι την 31.05.2022, την 01.06.2022, την 11.07.2022 και την 17.08.2022. Όλα τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων παρευρέθηκαν σε όλες τις συνεδριάσεις αυτής εκτός της τελευταίας συνεδρίασεως από την οποία απουσίαζε ένα μέλος, ήτοι η κα. Σαμαρά Αγγελική λόγω τοκετού.

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

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, κατά την περίοδο αναφοράς, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά είναι τα ακόλουθα:

- Εισηγήθηκε τον διορισμό του κ. Ιωάννη Γκάνου ως νέου Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και την τοποθέτησή του στη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου. Ο κ. Γκάνος πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας, σύμφωνα με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και τη σχετική Πολιτική της Εταιρείας. Περαιτέρω ενημερώθηκε για τις αποδοχές και παροχές που ελάμβανε και που θα λαμβάνει ο κ. Γκάνος, θεωρώντας ότι αυτές είναι εντός των



πλαisiών της αγοράς και του ομίλου για αντίστοιχες θέσεις και της πολιτικής αποδοχών της Εταιρείας.

- Εισηγήθηκε την αντικατάσταση του κ. Αλέξανδρου Χουσακού από Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου από την κα. Παναγιώτα Σπηλιωτοπούλου η οποία είναι ήδη Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Προς τούτο διαπίστωσε ότι η κα. Σπηλιωτοπούλου διαθέτει τα κριτήρια που ορίζονται στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Εισηγήθηκε τον διορισμό του κ. Γεώργιου Ποιμενίδη ως Μέλος της ίδιας της Επιτροπής, σε αντικατάσταση του κ. Γεώργιου Σηλιόπουλου και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα.
- Εισηγήθηκε, κατόπιν σχετικής εισήγησης και της Εκτελεστικής Επιτροπής, προς το Διοικητικό Συμβούλιο καταβολή bonus στους λειτουργούς και στους Διευθυντές των Διευθύνσεων και στους Ανώτερους Διευθυντές για το έτος 2021.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε τα κριτήρια ανεξαρτησίας της κας. Αγγελικής Σαμαρά, η οποία είχε εκλεγεί και διορισθεί ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου την 06.09.2021, προκειμένου αυτό να επικυρωθεί από την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε την 09.09.2022.

### Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής, αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, εξελέγη την 25.8.2020 από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τριετή θητεία που λήγει την 24.8.2023 ή όποτε ήθελε συκληθεί η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων . Η σύνθεσή της σήμερα είναι η εξής:

- ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, (Πρόεδρος)
- ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δ. ΣΑΜΑΡΑ Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος Επιτροπής Ελέγχου)
- ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Χ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ, Μη Εκτελεστικό Μέλος (Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου)

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-leitourgias-epitropis-eleghou/>

Κατά τη διάρκεια του 2022, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε εννέα (9) φορές. Συγκεκριμένα, την 31η Ιανουαρίου 2022, την 4η Απριλίου 2022, την 29η Απριλίου 2022, την 26η Μαΐου 2022, την 1η Ιουνίου 2022, την 26η Ιουλίου 2022, την 27η Σεπτεμβρίου 2022, την 30η Νοεμβρίου 2022 και την 29η Δεκεμβρίου 2022. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου παρευρέθηκαν σε όλες τις συνεδριάσεις της. Δεν υπήρξαν διαφωνίες σε σημαντικά θέματα.

Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και εποπτεύει τις εργασίες των Μονάδων του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και αναφέρει σε κάθε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τα θέματα που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση. Ειδικότερα παρακολουθεί τυχόν ευρήματα, τις διορθωτικές ενέργειες επί αυτών και ενημερώνει αντίστοιχα το Διοικητικό Συμβούλιο. Ενημερώνει, επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο για τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τις επαφές της με τους εξωτερικούς ελεγκτές.



Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογείται κατ' έτος από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Όλα τα σημαντικά θέματα συζητήθηκαν από την Επιτροπή Ελέγχου κατά την περίοδο αναφοράς, σύμφωνα με τις αρμοδιότητες που αναφέρονται στον σχετικό Κανονισμό της Επιτροπής. Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής:

**Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση: Διασφάλιση της ακεραιότητας των χρηματοοικονομικών αναφορών.**

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και συζήτησε με τον Επικεφαλής των Οικονομικών Υπηρεσιών τα ακόλουθα :

- i. Τις Οικονομικές Καταστάσεις 31.12.2021 της Εταιρείας και του ομίλου.
- ii. Τα αποτελέσματα α' και β' τριμήνου 2022 καθώς και την διαδικασία έκδοσης κειμένων με τις Λογιστικές Πολιτικές της Εταιρείας.
- iii. Τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του ομίλου της 30.06.2022.
- iv. Σημαντικά λογιστικά θέματα αναφορικά με τα ακόλουθα :
  - Διαδικασία αναγνώρισης εσόδου
  - Εναύσματα για την απομείωση στοιχείων Ενεργητικού
  - Επίδραση της πανδημίας (covid) στις λειτουργίες της Εταιρείας και του ομίλου
  - Ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας μέσω της αναβάθμισης του λογιστικού συστήματος
  - Την έναρξη του έργου αναφορικά με την αυτοματοποίηση των διαδικασιών λογιστικοποίησης ελέγχου και παραγωγής αναφορών.

**Εξωτερικός Έλεγχος: Διασφάλιση της ανεξάρτητης αντικειμενικής και αποτελεσματικής διενέργειας εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας και του ομίλου.**

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τα ακόλουθα :

- Τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της 31. 12.2021 της Εταιρείας και του ομίλου.
- Την επισκόπηση των ενδιαμέσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του ομίλου για το α' εξάμηνο 2022. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε τα ευρήματα των Ορκωτών Ελεγκτών με τους οποίους συνεδριάζει τακτικά και υποβάλλει τις εκθέσεις τους στο Διοικητικό Συμβούλιο. Επίσης η Επιτροπή:
- Ενημερώθηκε από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για το αντικείμενο και τις ελεγκτικές διαδικασίες αναφορικά με την οικονομική χρήση 2022.
- Έλαβε και αξιολόγησε την έκθεση ελέγχου που εκδόθηκε επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022.
- Έλαβε και αξιολόγησε την συμπληρωματική έκθεση ελέγχου του άρθρου 11 του Κανονισμού 537/2014 των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την οικονομική χρήση 2022.
- Έλαβε και αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναφορικά με τον έλεγχο των Αποδοχών σύμφωνα με το Νόμο 4548/2018 για το οικονομικό έτος 2022 και ενέκρινε την αμοιβή τους.
- Αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την έκδοση ελεγκτικής γνώμης σχετικά με το εάν οι οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες



οικονομικές εκθέσεις συμμορφώνονται με τις σχετικές κανονιστικές διατάξεις του Κανονισμού ESEF αναφορικά με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (iXBRL) για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 και ενέκρινε την αμοιβή της.

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την επιλογή της Εταιρείας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Deloitte) για τον έλεγχο της οικονομικής χρήσης 2022, καθώς και για το φορολογικό πιστοποιητικό του ίδιου έτους.

#### **Εσωτερικός Έλεγχος: Διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός επαρκούς και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.**

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για τα ακόλουθα:

- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2021 και Α', Β' και Γ' 2022.
- Τα ευρήματα αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Την πρόοδο των διορθωτικών ενεργειών για τις σημαντικές συστάσεις των Εσωτερικών και Εξωτερικών Ελεγκτών.

Επιπρόσθετα η Επιτροπή επέλεξε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την πρόσληψη Εταιρείας που θα ελέγξει, κατά τον Νόμο, το σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Επίσης η Επιτροπή ενημερώθηκε και ενημέρωσε ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο για την οικειοθελή αποχώρηση της εσωτερικής ελέγκτριας κας. Χριστίνας Εξάρχου από την Εταιρεία και εισηγήθηκε την πρόσληψη του κου. Γριζιώτη Στράτου στη θέση της, ενώ ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων της Μονάδας για το 2023.

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 2022 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Τέλος, η Επιτροπή Ελέγχου υπέβαλε την ετήσια αναφορά της (2021) περί των δραστηριοτήτων της στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

#### **Κανονιστική Συμμόρφωση : Διασφάλιση και επίβλεψη της συμμόρφωσης με το κανονιστικό και νομικό πλαίσιο**

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα ακόλουθα:

- Τη στοχοθεσία για το έτος 2022, ενώ παρουσιάστηκε η Ετήσια έκθεση 2021.
- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2021 και Α', Β', Γ' 2022, ως και των θεμάτων που ευρίσκονται σε εξέλιξη.
- Για την επικαιροποίηση των Κανονισμών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού όπως και της Πολιτικής Συνδεδεμένων Μερών και της Πολιτικής Αναφορών, καθώς και για τον κανονισμό λειτουργίας της Μονάδας.



Η Επιτροπή αξιολόγησε θετικά το έργο και την απόδοση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης ως και του Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Επιτροπή και πριν των σχετικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, ενημερώθηκε από τον Ανώτερο Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας σχετικά με τον μετασχηματισμό της Εταιρείας, όπως ο κύριος μέτοχος υπέδειξε και αναλυτικά για τις πωλήσεις των ακινήτων της, της πώλησης της θυγατρικής Ghardash Trading EOOD στην Βουλγαρία και την εξαγορά των δραστηριοτήτων της APEMI A.E.

Η συνεργασία μεταξύ των μελών της Επιτροπής Ελέγχου και της Διοίκησης της Εταιρείας ήταν ικανοποιητική. Δεν βρίσκεται σε εκκρεμότητα κάποιο θέμα σχετικά με τις εργασίες της Επιτροπής Ελέγχου.

### **8. Πολιτική Καταλληλότητας**

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 18.5.2021 συνεδρίαση του ΔΣ και στην από 1.7.2021 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις ισχύουσες διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας που αφορούν στην εταιρική διακυβέρνηση και ειδικότερα στα προβλεπόμενα με το άρθρο 3 του Νόμου 4706/2020 και την Εγκύκλιο 60/18.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και με το Καταστατικό της Εταιρείας.

Κατά τη διαμόρφωσή της έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η φύση και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η Πολιτική θα είναι πάντοτε εναρμονισμένη με τον Κώδικα, είναι επαρκώς τεκμηριωμένη, διέπεται από την αρχή της διαφάνειας και της αναλογικότητας και είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

<https://www.astikaakinita.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/politiki-katallilotitas-melon-dioikitikou-sumvoulou/>

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

Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση τόσο της ατομικής όσο και της συλλογικής καταλληλότητας. Η παρακολούθηση της εφαρμογής της γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε συνεργασία με την υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθώς και της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.



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

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

### **9. Εξέταση πλήρωσης προϋποθέσεων ανεξαρτησίας ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ**

Κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/20 η Εταιρεία, κατά το 2022, προέβη σε εξέταση και επικαιροποίηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ. Από το έλεγχο που διενεργήθηκε από την ίδια την Εταιρεία και από τις δηλώσεις που η Εταιρεία έλαβε από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη αναφορικά με τη συνέχιση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας τους προκύπτει ότι δεν υπάρχει κάποια διαφοροποίηση και συνεπώς δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν 4706/2020 για την αντικατάσταση τινός.

### **Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη-Κριτήρια Ανεξαρτησίας**

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020. Ένα μη εκτελεστικό μέλος χαρακτηρίζεται ως ανεξάρτητο, εφόσον πληρούνται τόσο κατά την εκλογή του όσο και κατά τη διάρκεια της θητείας του τα κριτήρια που προβλέπονται στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ειδικότερα στο άρθρο 9 Ν. 4706/2020. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και συγκεκριμένα, την κ. Αγγελική Δ. Σαμαρά και τον κ. Βασίλειο Ι. Λουμιώτη, τα οποία πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως επιβεβαιώθηκε κατά τον έλεγχο που διενεργήθηκε. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας επανεξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας για την κ. Σαμαρά κατά την από 17.8.2022 συνεδρίασή της, στο πλαίσιο της διαμόρφωσης σχετικής εισήγησης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση τις 9.9.2022 για τον ορισμό της κ. Σαμαρά ως ανεξάρτητου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνέχεια της από 06.09.2021 απόφασής του περί ορισμού της ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους. Αντίστοιχα, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας εξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας για τον κ. Λουμιώτη στο πλαίσιο της εκλογής του, που έλαβε χώρα την 28.02.2023.

### **11. Πολυμορφία**

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ. ήτοι μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας Μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης





ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή Μελών του Δ.Σ., εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών, με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων.

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

- επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο και συγκεκριμένα τουλάχιστον του υποχρεωτικού εκ της νομοθεσίας ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των Μελών του Δ.Σ. καθώς και
- εξασφάλιση ίσης μεταχείρισης και η παροχή ίσων ευκαιριών για όλα τα δυνητικά Μέλη του Δ.Σ., ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, οικογενειακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας εφαρμόζοντας τη παραπάνω πολιτική και υιοθετώντας την αρχή της πολυμορφίας ως προς το φύλο, τις δεξιότητες, τις ικανότητες, τις γνώσεις την εμπειρία και λοιπών προσόντων που ανταποκρίνονται στους εταιρικούς στόχους χαρακτηρίζεται από υψηλού βαθμού διαφοροποίηση χωρίς η τελευταία να είναι αυτοσκοπός δηλαδή ενίσχυση της διαφοροποίησης σε βάρος της λειτουργίας και της καταλληλότητας του Δ.Σ. ως συνόλου ή σε βάρος της καταλληλότητας των μεμονωμένων Μελών του Δ.Σ. Η διαφοροποίηση δίνει τη δυνατότητα να επιτευχθεί η μέγιστη ομαδική απόδοση και αποτελεσματικότητα, να ενισχυθεί η καινοτομία και η δημιουργικότητα και να προωθηθεί η κριτική σκέψη και η ομαδική συνεργασία. Σε αυτό το πλαίσιο το Δ.Σ. μπορεί να συμβάλλει στη βελτίωση της λήψης αποφάσεων σχετικά με τις στρατηγικές και την ανάληψη κινδύνων συνυπολογίζοντας περισσότερες απόψεις, γνώμες εμπειρίες, αντιλήψεις και αξίες.

Όλες οι τοποθετήσεις στο Δ.Σ. της Εταιρείας γίνονται αξιοκρατικά με βάση τις δεξιότητες, την εμπειρία, τις γνώσεις και την ανεξαρτησία που απαιτούνται προκειμένου το Δ.Σ. ως σύνολο να είναι αποτελεσματικό.

Όλοι οι υποψήφιοι για τη θέση του Μέλους του Δ.Σ. αξιολογούνται με βάση τα ίδια κριτήρια, ανεξάρτητα από το φύλο, δεδομένου ότι οι επιλέξιμοι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις που τίθενται σε σχέση με τα προσόντα τους. Σε αυτό το πλαίσιο, άνδρες και γυναίκες έχουν ίσες ευκαιρίες για να προταθούν προς τοποθέτηση ως Μέλη υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν και όλα τα άλλα προαπαιτούμενα.

Κατά τη διάρκεια του 2022 οι γυναίκες - Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποτελούσαν 43% επί του συνολικού αριθμού των Μελών.

Ως προς τα παραπάνω, αναφορά γίνεται στα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ανωτέρων Διευθυντών της Εταιρείας που περιλαμβάνονται ως άνω στην παρούσα.

**12. Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τη παρ. 1 της παρ. 3 και παρ. 4 του άρθρου 14 του ν 4706/20 και την απόφαση 1/891/30.09.2020.**

Η Εταιρεία με την από 28/12/2022 σύμβαση διόρισε την εταιρεία ΜΑΖΑΡΣ Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΑΕ, όπως, σύμφωνα με τον κώδικα δεοντολογίας για επαγγελματίες ελεγκτές του συμβουλίου διεθνών προτύπων δεοντολογίας ελεγκτών, όπως έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, των απαιτήσεων δεοντολογίας του κανονισμού ΕΕ 537/2014 και των σχετικών διατάξεων του ν. 4449/2017, διενεργήσει



εργασία που αφορά την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της εταιρείας σύμφωνα με το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο, παρ. ι της παρ. 3 και παρ. 4 του άρθρου 14 του ν 4706/20 και την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπό στοιχεία 1/891/30.09.2020, για το έτος 2022 προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν ουσιώδες, κατά τους ορισμούς του Νόμου και του οικείου κανονιστικού πλαισίου, αδυναμίες.

Από την εργασία αυτή του ανεξάρτητου ελεγκτή όπως προκύπτει από την σχετική, με ημ/νια 27/03/2023, έκθεσή του δεν προέκυψαν ευρήματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ότι συνιστούν ουσιώδη αδυναμία της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της εταιρείας σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο. Η εν λόγω έκθεση εγκριθείσα από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 28ης Μαρτίου 2023 υποβλήθηκε, κατά τα προβλεπόμενα, στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

## **12. Προσωπικό**

Η παροχή ίσων ευκαιριών απασχόλησης και εξέλιξης για όλους τους Εργαζομένους αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο στη διαχείριση του Ανθρώπινου Δυναμικού της Εταιρείας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία μισθολογική πολιτική ανεξαρτήτως φύλου σε όλες τις κατηγορίες Εργαζομένων ενώ μέσω μίας σειράς μέτρων, τα οποία αφ' ενός ευνοούν την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής και αφ' ετέρου προωθούν την ισότητα στη μεταχείριση, καθώς και την αξιοκρατική εξέλιξη του Προσωπικού, δίνει ίσες ευκαιρίες ανέλιξης στις γυναίκες εργαζόμενες.

Η Εταιρεία σέβεται και προασπίζεται τη διαφοροποίηση των Εργαζομένων της ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας, πολιτικών και θρησκευτικών πεποιθήσεων ή οποιασδήποτε άλλης διάκρισης. Πλέον των αρχών αυτών, η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για διαφοροποίηση όσον αφορά τις δεξιότητες, το υπόβαθρο, τις γνώσεις και την εμπειρία κατά τρόπο που να διευκολύνονται η επικοινωνιακή συζήτηση και η ανεξάρτητη σκέψη. Διασφαλίζει άριστες συνθήκες εργασίας και δίνει δυνατότητες εξέλιξης βασισμένες στην αξιοκρατία και στην ίση μεταχείριση. Παρέχει δίκαιες αμοιβές, βάσει συμβάσεων που συνάδουν με τις εκάστοτε συνθήκες στην εθνική αγορά εργασίας και εξασφαλίζει την τήρηση των αντίστοιχων εθνικών κανονισμών, μεταξύ άλλων, για τις κατώτατες αποδοχές, για το ωράριο εργασίας, για τη χορήγηση αδειών, για τη μη χρήση βίας ή/και σεξουαλική παρενόχληση κ.α.

Τέλος, η Εταιρεία προασπίζεται τα ανθρώπινα δικαιώματα και αντιτίθεται σε κάθε μορφή παιδικής, εξαναγκασμένης ή υποχρεωτικής εργασίας. Η Εταιρεία, σεβόμενη πλήρως τα δικαιώματα των Εργαζομένων, έχει δεσμευθεί για την πλήρη διασφάλισή τους, σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τις συνθήκες της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας.

Για την Εταιρεία

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης



## 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 ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η Εταιρεία) και των θυγατρικών αυτής (η Εταιρεία και ο Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<b>Επιχειρηματική συνένωση δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων: Προσδιορισμός της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων &amp; υποχρεώσεων του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI»</b>	
<p>Την 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. («AREMI») έναντι τιμήματος Ευρώ 1.850 χιλ..</p> <p>Η εξαγορά λογιστικοποιήθηκε ως συνένωση επιχειρηματικής δραστηριότητας κάνοντας χρήση της μεθόδου απόκτησης (acquisition method) όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3 με το τίμημα απόκτησης να κατανέμεται μεταξύ των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν (συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων συμβάσεων με πελάτες ποσού € 565,6 χιλ.) και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, συνολικού ποσού €1.771,9 χιλ. Η διαφορά που προέκυψε έναντι του τιμήματος που καταβλήθηκε ποσού €78,1χιλ. αναγνωρίσθηκε ως υπεραξία.</p> <p>Η εν λόγω συναλλαγή θεωρείται σημαντικό θέμα ελέγχου, λόγω της σημαντικής επίδρασης της επιχειρηματικής συνένωσης στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και της εγγενούς πολυπλοκότητας στη λογιστικοποίηση επιχειρηματικών συνενώσεων δεδομένου των σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που απαιτούνται.</p> <p>Οι πιο σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης αφορούν στην καταλληλότητα της μεθοδολογίας και στο εύλογο των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων συμβάσεων με πελάτες, και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν.</p> <p>Η Διοίκηση έχει παράσχει πληροφορίες σχετικά με την συγκεκριμένη συναλλαγή στις σημειώσεις 1.9, 1.24 , 15 και 16 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων και ακολουθώντας μια προσέγγιση βασισμένη στον κίνδυνο, αξιολογήσαμε την λογιστική αντιμετώπιση αυτής της επιχειρηματικής συνένωσης και τις σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης σε σχέση με αυτό το σημαντικό θέμα ελέγχου και διενεργήσαμε μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου αναφορικά με την έγκριση της συναλλαγής αυτής, της επισκόπησης της εκτίμησης του εύλογου του τιμήματος απόκτησης, καθώς και της καταλληλότητας της κατανομής του τιμήματος μεταξύ των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν.</li> <li>- Εξετάσαμε τη σύμβαση μεταβίβασης και τα λοιπά συναφή νομικά έγγραφα για να κατανοήσουμε τους βασικούς όρους και τη φύση της επιχειρηματικής συνένωσης και των επιμέρους συναλλαγών και διενεργήσαμε ελεγκτικές διαδικασίες ουσίας προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την καταλληλότητα και την ορθότητα των λογιστικών εγγραφών που πραγματοποιήθηκαν από τη Διοίκηση, βάσει των διατάξεων των ΔΠΧΑ.</li> <li>- Με την υποστήριξη ανεξάρτητων εξειδικευμένων στελεχών του δικτύου μας σε θέματα αποτιμήσεων, αξιολογήσαμε τη μεθοδολογία και τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από την Διοίκηση (προσδοκώμενες μελλοντικές ροές και συντελεστής προεξόφλησης) για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επιμέρους αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων συμβάσεων με πελάτες.</li> <li>- Εξετάσαμε την πληρότητα και την επάρκεια των σχετικών γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΑ.</li> </ul>

## Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχο 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 ΔΠΧΑ 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 αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτιμάει να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρ. 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.

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

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

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις 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 ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

### 1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και το περιβάλλον αυτής, 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. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο έξι ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

#### 5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

#### 6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (“213800R89ZMN72PNB554-2022-12-31-el.zip”) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων).

#### Κανονιστικό πλαίσιο

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

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL ‘tags’ και “‘block tag’”), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

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



## Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

## Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

## 6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς - συνέχεια

### Ευθύνες του Ελεγκτή – συνέχεια

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

## Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (“213800R89ZMN72PNB554-2022-12-31-el.zip») με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

## Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120



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

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



**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31.12.2022**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**  
**(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021*	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021*
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	13.501.387	10.644.483	11.611.561	8.810.885
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	889	1.196	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>13.502.276</b>	<b>10.645.679</b>	<b>11.611.561</b>	<b>8.810.885</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(6.460.872)	(6.378.937)	(5.417.802)	(5.336.364)
Αμοιβές τρίτων	5	(2.442.534)	(2.587.157)	(1.924.740)	(2.017.222)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(2.133.286)	(1.394.249)	(1.785.899)	(1.101.552)
Αποσβέσεις	7	(696.775)	(253.314)	(295.595)	(189.001)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(11.733.467)</b>	<b>(10.613.657)</b>	<b>(9.424.036)</b>	<b>(8.644.139)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8	36.465	29.929	4.963	26.538
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(33.700)	(34.003)	(20.921)	(21.135)
(Ζημιές)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	9	126.665	(1.685)	126.665	(1.685)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές)	10	882.857	135.347	92.117	61.202
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>2.781.096</b>	<b>161.610</b>	<b>2.390.349</b>	<b>231.666</b>
Φόρος εισοδήματος	11	(572.796)	(72.176)	(565.323)	(66.355)
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>2.208.300</b>	<b>89.434</b>	<b>1.825.026</b>	<b>165.311</b>
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>					
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, από διακοπείσες δραστηριότητες</b>		<b>2.761.089</b>	<b>1.577.243</b>	<b>2.761.089</b>	<b>1.577.243</b>
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>4.969.389</b>	<b>1.666.677</b>	<b>4.586.115</b>	<b>1.742.554</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		<b>4.969.389</b>	<b>1.666.677</b>		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,35</u>	<u>0,12</u>	<u>0,33</u>	<u>0,12</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,16</u>	<u>0,01</u>	<u>0,13</u>	<u>0,01</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	12	<u>0,20</u>	<u>0,11</u>	<u>0,20</u>	<u>0,11</u>



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021
Σημ.				
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>4.969.389</b>	<b>1.666.677</b>	<b>4.586.115</b>	<b>1.742.554</b>
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην καθαρή θέση :</b>				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(461)	(12.192)	-	-
	<b>(461)</b>	<b>(12.192)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	-	(11.437)	-	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	25 76.735	3.810	76.735	3.810
Φόρος εισοδήματος	27 (16.882)	(2.390)	(16.882)	(2.390)
	<b>59.853</b>	<b>(10.017)</b>	<b>59.853</b>	<b>1.420</b>
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση</b>	<b>59.392</b>	<b>(22.209)</b>	<b>59.853</b>	<b>1.420</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>5.028.781</b>	<b>1.644.468</b>	<b>4.645.968</b>	<b>1.743.974</b>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.267.692	67.225	1.884.879	166.731
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	2.761.089	1.577.243	2.761.089	1.577.243
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:</b>				
Μετόχους μητρικής	5.028.781	1.644.468		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.267.692	67.225		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	2.761.089	1.577.243		

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**  
**(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	13	860.706	3.196.508	790.897	3.066.087
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	-	53.211.064	-	33.866.929
Άυλα πάγια	15	1.723.742	219.152	1.722.663	216.235
Υπεραξία	16	78.123	-	78.123	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	17	-	-	376.695	19.939.311
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	18	47.050	47.050	47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>2.709.621</b>	<b>56.673.774</b>	<b>3.015.428</b>	<b>57.135.612</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	19	4.981.344	6.069.339	4.877.421	5.726.997
Λοιπές απαιτήσεις	20	5.491.485	1.409.184	5.125.055	1.678.595
Ταμείο και διαθέσιμα	21	53.797.708	79.843.565	50.668.440	76.378.800
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>64.270.537</b>	<b>87.322.088</b>	<b>60.670.916</b>	<b>83.784.392</b>
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	22	37.452.684	-	37.452.684	-
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>104.432.842</b>	<b>143.995.862</b>	<b>101.139.028</b>	<b>140.920.004</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	23	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	23	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	24	5.573.735	5.458.664	5.654.273	5.538.741
Αποτελέσματα εις νέον		12.916.604	55.848.021	9.854.489	53.169.180
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>96.775.225</b>	<b>139.591.571</b>	<b>93.793.648</b>	<b>136.992.807</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>96.775.225</b>	<b>139.591.571</b>	<b>93.793.648</b>	<b>136.992.807</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	25	218.692	260.063	218.692	260.063
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	26	504.374	597.113	484.333	554.801
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	27	1.084.587	766.280	1.084.587	766.280
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.807.653</b>	<b>1.623.456</b>	<b>1.787.612</b>	<b>1.581.144</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		688.966	34.247	687.203	31.079
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	26	140.919	134.777	118.589	106.612
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	28	4.988.686	2.559.776	4.720.584	2.156.327
Συμβατικές υποχρεώσεις	29	31.393	52.035	31.392	52.035
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.849.964</b>	<b>2.780.835</b>	<b>5.557.768</b>	<b>2.346.053</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>7.657.617</b>	<b>4.404.291</b>	<b>7.345.380</b>	<b>3.927.197</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>104.432.842</b>	<b>143.995.862</b>	<b>101.139.028</b>	<b>140.920.004</b>



**Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης**  
 (Ποσά σε Ευρώ)

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				
	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποθεματικά</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.304.169</b>	<b>54.340.506</b>	<b>137.929.561</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.666.677	<b>1.666.677</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(12.192)	(10.017)	<b>(22.209)</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.192)</b>	<b>1.656.660</b>	<b>1.644.468</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	17.542	-	<b>17.542</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.458.664</b>	<b>55.848.021</b>	<b>139.591.571</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.969.389	<b>4.969.389</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(461)	59.853	<b>59.392</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(461)</b>	<b>5.029.242</b>	<b>5.028.781</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	<b>(47.880.000)</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	34.873	-	<b>34.873</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.573.735</b>	<b>12.916.604</b>	<b>96.775.225</b>

(Ποσά σε Ευρώ)

	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>				
	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποθεματικά</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.372.054</b>	<b>51.574.351</b>	<b>135.231.291</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.742.554	<b>1.742.554</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	1.420	<b>1.420</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.743.974</b>	<b>1.743.974</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	17.542	-	<b>17.542</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.538.741</b>	<b>53.169.180</b>	<b>136.992.807</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.586.115	<b>4.586.115</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	59.853	<b>59.853</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.645.968</b>	<b>4.645.968</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	<b>(47.880.000)</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	34.873	-	<b>34.873</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.654.273</b>	<b>9.854.489</b>	<b>93.793.648</b>



### Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2022	31.12.2021*
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>Σημ.</b>		
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.781.096	161.610
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	<b>22</b>	3.539.858	1.836.513
<b>Σύνολο Κερδών προ φόρων</b>		<b>6.320.954</b>	<b>1.998.123</b>
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>			
Αποσβέσεις	<b>7</b>	1.008.418	720.497
Ζημίες/ (Αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	<b>9</b>	(126.665)	1.685
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	<b>13/14</b>	(1.550.023)	-
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία		(450)	(19.182)
Κέρδη από πώληση θυγατρικής εταιρείας	<b>17</b>	(827.688)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	<b>4</b>	34.873	17.542
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(2.765)	4.074
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών	<b>25</b>	29.742	(159.932)
		<b>4.886.396</b>	<b>2.562.807</b>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		111.352	2.142.279
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		151.719	(1.074.711)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>		<b>5.149.467</b>	<b>3.630.375</b>
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(17.422)	(15.840)
Καταβληθείς φόρος		(393.969)	(969.321)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>4.738.076</b>	<b>2.645.214</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πώληση θυγατρικής Εταιρείας	<b>16</b>	19.597.656	-
Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας		(1.850.000)	-
Εισπράξεις από πώληση παγίων		-	135.002
Εισπραχθέντες τόκοι		23.594	30.346
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(513.954)	(2.724.822)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>17.257.296</b>	<b>(2.559.474)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμή μερίσματος	<b>26</b>	(47.880.000)	-
Πληρωμές τόκων		(16.278)	(18.165)
Πληρωμές για μισθώσεις		(152.194)	(140.286)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(48.048.472)</b>	<b>(158.451)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(26.053.100)</b>	<b>(72.711)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		<b>79.843.565</b>	<b>79.939.489</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(752)	(23.213)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		<b>53.789.713</b>	<b>79.843.565</b>



		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2022	31.12.2021*
	<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
	Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
	Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες		
	Σύνολο Κερδών προ φόρων		
	<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>		
	Αποσβέσεις		
	Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου		
	Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων		
	Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία		
	Κέρδη από πώληση θυγατρικής εταιρείας		
	Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών		
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		
	Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών		
		<b>4.903.496</b>	<b>2.576.760</b>
	Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		
	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		
	<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>	<b>5.458.315</b>	<b>3.170.610</b>
	Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		
	Καταβληθείς φόρος		
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>5.067.017</b>	<b>2.202.106</b>
	<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
	Πώληση θυγατρικής Εταιρείας		
	Χορηγηθέντα ποσά σε θυγατρική έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		
	Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας		
	Εισπραχθέντες τόκοι		
	Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>17.240.329</b>	<b>(2.922.296)</b>
	<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
	Πληρωμή μερίσματος		
	Πληρωμές τόκων		
	Πληρωμές για μισθώσεις		
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(48.014.764)</b>	<b>(128.677)</b>
	<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(25.707.418)</b>	<b>(848.867)</b>
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		
		<b>76.378.800</b>	<b>77.227.667</b>
		<b>50.671.382</b>	<b>76.378.800</b>



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος αποτελείται από την Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. («Εταιρεία») και τις θυγατρικές Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Κύπρο.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

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

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

Οι μετοχές της εταιρείας Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2022 ο Όμιλος απασχολούσε 144 άτομα ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 117 άτομα. Την 31.12.2021 ο Όμιλος απασχολούσε 130 ενώ σε επίπεδο Εταιρείας, ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 100 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25η Απριλίου 2023 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση



Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr):

1.	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Αντιπρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
3.	Ιωάννης Χ. Γκάνος	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
4.	Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5.	Αγγελική Δ. Σαμαρά	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
6.	Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7.	Βασίλειος Ι. Λουμιώτης	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. Μέλος

**Εποπτεύουσα Αρχή**

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο  
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

**Νομικός Σύμβουλος**

Στεφάνου Σταματίνα

**Εσωτερικός ελεγκτής**

Ευστράτιος Γριζιώτης





## 1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

### 1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2022 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμοστήκαν από 01.01.2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 1.1.2.

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

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

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

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

#### 1.1.1 Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της 1.1 - 31.12.2022 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

#### **Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον**

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το 2022, αντανάκλα την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% υποστηριζόμενο πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση. Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), παρέμεινε σε ανοδική τροχιά το πρώτο δίμηνο του 2022, επιταχύνθηκε μετά το ξέσπασμα του πολέμου, ενώ επιβραδύνθηκε το τελευταίο τρίμηνο του έτους.

Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 9,3% το 2022, έναντι αύξησης 0,6% το 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας.



Ωστόσο, ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον με κύριους παράγοντες αβεβαιότητας :

- την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών
- την απότομη αύξηση των επιτοκίων και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού
- την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της υλοποίησης του προγράμματος,
- πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων

ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την ελληνική οικονομία στο βραχυχρόνιο ορίζοντα.

### **Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια**

Η ρευστότητα τόσο της εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2022, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την υψηλή μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε τον Σεπτέμβριο του 2022 συνολικού ύψους ευρώ 47.880.000 και τη καταβολή τιμήματος ποσού ευρώ 1,85 εκ για την εξαγορά επιχειρηματικής δραστηριότητας από εταιρεία του ομίλου Alpha Bank. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2022 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα καθιστάμενοι απόλυτα συνεπής έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπών πιστωτών τους.

### **Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού**

Κατά το 2022 η Εταιρεία προχώρησε και υλοποίησε το μεγαλύτερο μέρος του γνωστοποιημένου μετασχηματισμού της σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Στο πλαίσιο αυτά απέκτησε τη δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., (εφεξής η «Δραστηριότητα της ΑΡΕΜ-Ι»), εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank, σε συνέχεια σχετικής έγκρισης που έλαβε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της (09/09/2022). Η Εταιρεία προέβη στην αναταξινόμηση του συνόλου των ακινήτων της από ακίνητα προς επένδυση σε ακίνητα κατεχόμενα προς πώληση, ώστε να περιέλθουν άμεσα στην Κοινοπραξία Dimand A.E. – Premia Properties A.E.E.A.Π στο πλαίσιο της Συναλλαγής “Skyline”. Τέλος, στα πλαίσια του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων προβαίνοντας σε υψηλό ποσό διανομής μερίσματος.

### **Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων**

Παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους κατά τον τελευταίο χρόνο και τις πρόσφατες πληθωριστικές πιέσεις και τις αντίστοιχες αυξήσεις των επιτοκίων, η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές, υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες των ακινήτων αναμένεται να επιδείξουν ανθεκτική συμπεριφορά στη δυσμενή μακροοικονομική συγκυρία. Παραδοσιακοί κλάδοι, όπως αυτός των γραφείων, καταγράφουν στροφή προς νέα έργα και νέοι κλάδοι, όπως οι εμπορικές αποθήκες, αναπτύσσονται δυναμικά. Ο κλάδος της κατοικίας, επίσης, προσελκύει θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος παραμένει στην κορυφή σε σχέση με το ενδιαφέρον των επενδυτών. Ως προς τις δυνατότητες χρηματοδότησης για την υποστήριξη επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά, το κλίμα είναι θετικό, με τις ελληνικές τράπεζες να έχουν σημαντική ρευστότητα και πρόθεση να δανείσουν στον χώρο των ακινήτων, αλλά και την αγορά των ομολόγων να λειτουργεί ενθαρρυντικά.

Συνεπεία των εξελίξεων των τελευταίων ετών, ήτοι τη δημιουργία μεγάλου όγκου μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων στο ενεργητικό των ελληνικών τραπεζών και κατόπιν την εποπτική απαίτηση μείωσης αυτών,



καθώς και τη δημιουργία εξειδικευμένων εταιριών διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, έχει αυξηθεί σημαντικά ο όγκος των εξασφαλίσεων που οδηγούνται σε ρευστοποίηση. Απόρροια αυτού είναι η αυξημένη ανάγκη της διαχείρισης των ρευστοποιημένων εξασφαλίσεων που ανακτώνται από τις ίδιες τις τράπεζες ή τις εταιρίες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

Επιπλέον, τόσο η διαχείριση των ρευστοποιημένων εξασφαλίσεων που έχουν ανακτήσει οι ελληνικές τράπεζες όσο και η συνολική διαδικασία διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, δημιουργούν σημαντικές ανάγκες εξειδικευμένων υπηρεσιών διαχείρισης, μισθωτικής παρακολούθησης, υπηρεσιών αξιοποίησης και πωλήσεως ακινήτων για τις ρευστοποιημένες εξασφαλίσεις, υπηρεσιών εκτιμήσεως των αξιών των εξασφαλίσεων των εν λόγω ανοιγμάτων αλλά και της εν γένει αξιολόγησής τους στο πλαίσιο της ευρέσεως της βέλτιστης λύσης διαχείρισής τους.

Ταυτόχρονα (α) η έγκριση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Ελλάδα 2.0 από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Ιούνιο 2021, (β) τα μεγάλα έργα ανάπλασης υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (γ) ο σημαντικός αριθμός έργων συμπράξεως δημοσίου & ιδιωτικού τομέα, στο πλαίσιο προγραμμάτων που έχουν στόχο την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας κρατικών φορέων, αλλά και (δ) η λειτουργία του θεσμού του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, αναμένεται να οδηγήσουν σε αυξημένη ανάγκη διαχείρισης ακινήτων από εξειδικευμένους παρόχους που έχουν την εμπειρία αλλά και τη δυνατότητα διαχείρισης μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Η Εταιρεία εκμεταλλεύομενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

#### **Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση**

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

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωσή των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιριών.

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

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες προοπτικές σταθεροποίησης της τοπικής αγοράς ακινήτων
- της διαφαινόμενης ανθεκτικότητας της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις
- της προοπτικής ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των



επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,

- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022,

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

### 1.1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 01.01.2022:

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3** «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Αναφορές στο εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)

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

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

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

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

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

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

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

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



άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.

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

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

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

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 17 και τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2022 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Α. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Α. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Α. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Α. 17 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 χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,

- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και





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

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

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

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

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

Το Δ.Π.Χ.Α. 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

► **Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17:** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Α. 17 και Δ.Π.Χ.Α. 9 – Συγκριτική πληροφόρηση (Κανονισμός 2022/1491/8.9.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

Την 9.12.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 17 βάσει της οποίας παρέχεται η δυνατότητα κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 17 τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της συγκριτικής περιόδου να ταξινομηθούν κατά τον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα τα ταξινομούσε κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Στο κείμενο της τροποποίησης εξειδικεύεται ο τρόπος εφαρμογής της εν λόγω δυνατότητας ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Α. 9 ταυτόχρονα με το Δ.Π.Χ.Α. 17 ή αν το είχε ήδη εφαρμόσει σε προηγούμενη περίοδο.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

• Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8.

• Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

• Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.





• Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.

• Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Α.

• Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»:** Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

• Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.

• Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.

• Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.

• Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»:** Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μεμονωμένη συναλλαγή (Κανονισμός 2022/1392/11.8.2022).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

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



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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 10 και Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Α. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάνει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Α. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.

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

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

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



► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»:** Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Α 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μια εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους.

Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της τροποποίησης του Δ.Λ.Π. 1. “Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες” που είχε εκδώσει το 2020 κατά ένα έτος.

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



## 1.2 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν, αναπροσαρμόστηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να εξασφαλιστεί συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

### Θυγατρικές Εταιρείες

Είναι οι εταιρίες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί 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 ανάμιξη του με την εταιρία, και
- iii. τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην εταιρία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Η εξουσία προκύπτει από δικαιώματα που είναι εφικτή η άμεση εξάσκησή τους και τα οποία παρέχουν στον Όμιλο τη δυνατότητα κατεύθυνσης των βασικών δραστηριοτήτων της εταιρίας. Σε μια απλή περίπτωση, τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία αφορούν δικαιώματα ψήφου που προκύπτουν από την κατοχή μετοχών. Στις περιπτώσεις εταιριών που κατευθύνονται από δικαιώματα ψήφου, ο Όμιλος κατ' αρχήν αξιολογεί την ύπαρξη ελέγχου βάσει κατοχής δικαιωμάτων ψήφου σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έλεγχο ακόμη και με μικρότερη του 50% κατοχή δικαιωμάτων ψήφου μέσω:

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

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

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

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

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



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

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών χρησιμοποιείται η μέθοδος της απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκληθείσα εταιρία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση.

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

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

Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρίες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρίες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συνθέτουν την Καθαρή Θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον»

### 1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα απόκτησής τους μείον τυχόν ζημίες απομείωσης.

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

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

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.



## 1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

### α. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή 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 στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

### β. Μετατροπή οικονομικών καταστάσεων μονάδων εξωτερικού

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

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

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

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

## 1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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





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

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

Κατηγορία Παγίου	Ισχύουσα Ωφέλιμη Ζωή
• Εδαφικές εκτάσεις (Γήπεδα και Οικόπεδα)	Δεν αποσβένονται
• Κτήρια ιδιοχρησιμοποιούμενα	30 - 40 έτη
• Προσθήκες και βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα	Διάρκεια μίσθωσης
• Δικαιώματα χρήσης σε μισθωμένα ακίνητα/οχήματα	Διάρκεια μίσθωσης
• Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4 - 7 έτη

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

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

## 1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσης τους, προσαυξημένη με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο και οι δαπάνες αυτές μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα.

Έξοδα συντήρησης και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται.





Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Σαν ωφέλιμη ζωή των κτηρίων για την Εταιρεία έχει καθοριστεί ένα εύρος μεταξύ 30-40 έτη και για την θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD στα 25 έτη.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτου και όταν η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης αξίας, τότε σχηματίζεται ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του ακινήτου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Δεν υπάρχουν Επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31.12.2022.

### 1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτίμησης ή εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

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



### 1.8 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς αν υπάρχει ένδειξη ότι η συμμετοχή σε θυγατρικές καθώς και τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του στοιχείου.

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

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

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

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

### 1.9 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

α) Η Υπεραξία Επιχείρησης που προκύπτει από μία εξαγορά αντιπροσωπεύει την πλεονασματική διαφορά του κόστους εξαγοράς και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εξαγοραζόμενης εταιρίας κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Μετά την αρχική αναγνώριση, η υπεραξία δεν αποσβένεται, αλλά εξετάζεται σε ετήσια βάση για απομείωση. Οσάκις υπάρξει μία ένδειξη, αυτή η υπεραξία ενδεχομένως να χρήζει απομείωσης.

Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με το ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον τα κόστη πώλησης. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται κατευθείαν ως έξοδο και δεν μπορεί να αναστραφεί μεταγενέστερα.



β) Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες περιλαμβάνονται στα «Λοιπά άυλα στοιχεία» που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιριών και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα άυλα στοιχεία που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιριών αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και στη συνέχεια τα άυλα αυτά στοιχεία αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει ορισθεί με βάση την ωφέλιμη ζωή όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας, η οποία έχει ορισθεί στα 15 έτη βάσει της εκτιμώμενης διάρκειας των συμβάσεων και εξετάζονται για απομείωση όταν υφίστανται ενδείξεις για απομείωση της αξίας τους.

γ) Στα λοιπά Άυλα στοιχεία κατατάσσονται προγράμματα λογισμικού κατατάσσονται τα προγράμματα λογισμικού, τα οποία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Προγράμματα λογισμικού που θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος των ηλεκτρονικών υπολογιστών (περιπτώσεις που ο ηλεκτρονικός υπολογιστής δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί χωρίς το συγκεκριμένο λογισμικό πρόγραμμα) ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια στοιχεία.

Ειδικότερα τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιρριπτό κόστος προετοιμασίας του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών του προσωπικού και των εξειδικευμένων επαγγελματιών. Τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται στο πλαίσιο μίας συνένωσης επιχειρήσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Τα προγράμματα λογισμικού που αποκτώνται με αγορά όπως και εκείνα που έχουν αποκτηθεί στο πλαίσιο μίας συνένωσης επιχειρήσεων αποσβένονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει καθοριστεί στα 3 έτη.

Αναφορικά με τα εσωτερικώς δημιουργούμενα προγράμματα λογισμικού, η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν άυλο στοιχείο ενεργητικού το οποίο προκύπτει κατά τη φάση της ανάπτυξης όταν μπορεί να αποδείξει:

- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη,
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται στη φάση της έρευνας αναγνωρίζονται άμεσα στα αποτελέσματα.

Συνεπώς, το κόστος με το οποίο θα αναγνωρισθεί ένα εσωτερικώς δημιουργούμενο άυλο στοιχείο του ενεργητικού είναι το σύνολο των δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την ημερομηνία που για πρώτη φορά ικανοποιήθηκαν τα ανωτέρω κριτήρια, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών προσωπικού που προκύπτουν άμεσα από την προετοιμασία του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του.

Τα εν λόγω προγράμματα αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει καθοριστεί στα 10 έτη.

Όλα τα άυλα πάγια εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους.

Για τα άυλα στοιχεία η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν υπολογίζουν υπολειμματική αξία.

Σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και τον Όμιλο η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά



την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

### 1.10 Φόρος εισοδήματος

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

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος συνιστά εκτίμηση του αναμενόμενου προς πληρωμή φόρου επί του φορολογητέου κέρδους της χρήσης. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το κέρδος που εμφανίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, διότι δεν συμπεριλαμβάνει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εκπίπτουν σε άλλες χρήσεις, ή έξοδα που δεν εκπίπτουν και απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και τα οποία συνιστούν προσωρινές ή μόνιμες διαφορές αντίστοιχα μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης. Η υποχρέωση της Εταιρείας για τον τρέχοντα φόρο υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

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

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

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

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

#### Αρχική αναγνώριση

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



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

### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

#### **- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος**

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

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

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

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι τραπεζικές καταθέσεις, απαιτήσεις από πελάτες και τα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

#### **- Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση**

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου λόγω του ότι δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και τα οποία δεν αποτελούν το ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων και τους οποίους ο Όμιλος και η Εταιρεία αποφασίζουν, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσουν στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα, όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Στην κατηγορία αυτού του είδους χαρτοφυλακίου ο Όμιλος έχει επιλέξει να εντάξει μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς.

#### **- Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων**

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

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





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

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

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

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

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

- α) στις συμβατικές ροές και
- β) στις ροές που η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι θα λάβουν.

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

- **Πιθανότητα Αθετήσεως (PD):** οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.
- **Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD):** Για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του αντισυμβαλλομένου.
- **Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD )** είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσουν κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

### **Υπολογισμός αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου επί εμπορικών απαιτήσεων**

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 9.



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

### **Παρουσίαση αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου στις οικονομικές καταστάσεις**

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος: τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης.
- Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό « Ζημίες/(αναστροφή Ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

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

- Υποβάθμιση(εις) στην αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου στις ημερομηνίες αναφοράς σε σύγκριση με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.
- Αύξηση της πιθανότητας αθέτησης εντός δωδεκαμήνου του αντισυμβαλλομένου την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη πιθανότητα κατά την αρχική αναγνώριση.

### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

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

### **Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

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

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

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





### 1.12 Μισθώσεις

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

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο του, η Εταιρεία και ο Όμιλος, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

#### α) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως εκμισθωτές

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

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

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

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

#### β) Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές αναγνωρίζουν στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης καθώς και αντίστοιχη υποχρέωση κατά την ημερομηνία κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου ανάλογα με το ποια είναι μικρότερη. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας των ακόλουθων μισθωμάτων:



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

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

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

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

Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 1.8).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των Ευρώ 5.000 όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στην κατηγορία Ενσώματα πάγια στοιχεία (ιδιοχρησιμοποιούμενα). Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργεί ως υπεκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν στην κύρια σύμβαση περιλαμβάνονται στην κατηγορία Επενδύσεις σε ακίνητα.



### 1.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ορίζονται:

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος θεωρούν ως καταθέσεις προθεσμίας βραχυπρόθεσμης διάρκειας αυτές που έχουν ημερομηνία λήξης εντός τριών μηνών από την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης.

### 1.14 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες

#### α) Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, ή ομάδα αυτών, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης, μαζί με τυχόν συνδεδεμένες με αυτά υποχρεώσεις κατατάσσονται ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση.

Η ανωτέρω κατάταξη εφαρμόζεται εφόσον το στοιχείο ενεργητικού είναι άμεσα διαθέσιμο προς πώληση στην παρούσα κατάστασή του και η πώλησή του θεωρείται ιδιαίτερα πιθανή. Η πώληση θεωρείται πιθανή όταν έχει ληφθεί η απόφαση πώλησης του στοιχείου από τα αρμόδια διοικητικά όργανα, πραγματοποιούνται οι ενέργειες για τον εντοπισμό του κατάλληλου αγοραστή, το περιουσιακό στοιχείο διατίθεται ενεργά στην αγορά σε τιμή που είναι λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους. Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που αποκτώνται με αποκλειστικό σκοπό τη μεταπώληση τους αναγνωρίζονται απευθείας ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση εφόσον ικανοποιείται το κριτήριο της πώλησης με χρονικό ορίζοντα ενός έτους και είναι εξαιρετικά πιθανό ότι και τα λοιπά κριτήρια θα ικανοποιηθούν μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα (συνήθως εντός τριών μηνών).

Πριν από την κατάταξή τους ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση, τα στοιχεία της κατηγορίας αυτής αποτιμώνται με βάση τους κανόνες που επιβάλλονται από τα επιμέρους Λογιστικά Πρότυπα που τα αφορούν.

Τα κατεχόμενα προς πώληση στοιχεία, τόσο κατά την αρχική τους αναγνώριση, όσο και σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση.

Οποιαδήποτε ζημιά προκύψει από τη σύγκριση καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα και δύναται να αναστραφεί στο μέλλον. Στην περίπτωση αυτή το κέρδος από τη μεταγενέστερη αύξηση της εύλογης αξίας μείον των εξόδων πώλησης δεν δύναται να υπερβεί τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωριστεί. Εάν η ζημιά απομείωσης αφορά ομάδα στοιχείων κατεχόμενων προς πώληση, κατανέμεται στα επιμέρους στοιχεία της ομάδας, εκτός ορισμένων στοιχείων που εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 5. Κατά τη διαδικασία κατανομής των ζημιών απομείωσης, πρώτα εξαλείφεται τυχόν υπεραξία (Goodwill) που αντιστοιχεί στην ομάδα και τυχόν υπόλοιπο, που απομένει, κατανέμεται αναλογικά στα υπόλοιπα στοιχεία.

Για τα στοιχεία ενεργητικού που εντάσσονται στην κατηγορία αυτή δεν διενεργούνται αποσβέσεις.

Κέρδη και ζημιές από διαθέσιμα στοιχεία αυτής της κατηγορίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, τα οποία η Εταιρεία αποφασίζει μεταγενέστερα είτε να ιδιοχρησιμοποιήσει είτε να εκμισθώσει, αναταξινομούνται στις κατηγορίες των ιδιοχρησιμοποιούμενων ή επενδυτικών παγίων αντίστοιχα. Κατά την αναταξινόμησή τους, τα πάγια αυτά αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία και στη λογιστική αξία, πριν την ταξινόμησή τους στα πάγια κατεχόμενα



προς πώληση, προσαρμοσμένη με τη σωρευτική απόσβεση ή αναπροσαρμογή της αξίας που θα είχαν αν δεν είχαν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

## β) Διακοπείσες δραστηριότητες

Διακοπέισα δραστηριότητα είναι ένα συστατικό μέρος μιας επιχειρηματικής οντότητας, το οποίο είτε έχει πωληθεί, είτε έχει χαρακτηριστεί ως κατεχόμενο προς πώληση και αντιπροσωπεύει:

- μία κύρια, διακριτή, επιχειρηματική δραστηριότητα
- μέρος ενός πλάνου μεταβίβασης περυσιακών στοιχείων
- σύνολο δραστηριοτήτων σε μία γεωγραφική περιοχή λειτουργίας ή
- μία θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό τη μεταπώλησή της.

Τα κέρδη ή οι ζημίες μετά από φόρο που προέρχονται από τις διακοπείσες δραστηριότητες, καθώς και οι τυχόν ζημίες απομείωσης από τη συνολική αποτίμηση του κλάδου, εμφανίζονται σε ξεχωριστή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων, μετά τα καθαρά κέρδη από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της επιχείρησης. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται αθροιστικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και αντίστοιχα έχει αναμορφωθεί και η συγκριτική περίοδος. Στην Σημείωση 22 μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι οικονομικές καταστάσεις των συγκριτικών περιόδων αναμορφώνονται μόνο σε ότι αφορά τις Καταστάσεις αποτελεσμάτων και Ταμειακών ροών.

### 1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

#### Προγράμματα καθορισμένων συνεισφορών

Οι παροχές του προσωπικού της Εταιρείας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτονται από το ΕΦΚΑ. Η Εταιρεία και το προσωπικό συνεισφέρουν σε αυτό σε μηνιαία βάση. Για τις θυγατρικές εταιρίες Alpha Real Estate Services S.R.L., Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και Alpha Real Estate Services L.L.C. η συνταξιοδότηση του προσωπικού μετά την αποχώρησή του καλύπτεται από τα ασφαλιστικά ταμεία κάθε χώρας. Η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρέωση να καταβάλει επιπλέον εισφορές σε περίπτωση που ο φορέας αυτός δεν έχει τα απαραίτητα περιουσιακά στοιχεία για την κάλυψη των παροχών που σχετίζονται με την υπηρεσία του προσωπικού στο τρέχον ή σε παρελθόντα έτη. Οι εισφορές που καταβάλει η Εταιρεία αναγνωρίζονται στις αμοιβές προσωπικού με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

Το προσωπικό της Εταιρείας είναι ασφαλισμένο με πρόσθετο ομαδικό ασφαλιστήριο συνταξιοδότησης και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Οι δαπάνες για τα συγκεκριμένα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτονται από την Εταιρεία και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης στις Λοιπές επιβαρύνσεις στις Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

#### Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην Εταιρεία και την αιτία εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απόλυσης, το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται. Το πληρωτέο



ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση ανατιολόγητης απόλυσης.

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

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

Αναλυτικότερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται το κόστος υπηρεσίας το οποίο αποτελείται από:

- το τρέχον κόστος υπηρεσίας, το οποίο είναι η αύξηση στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, το κόστος υπηρεσίας παρελθόντων ετών, το οποίο είναι η μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία του εργαζόμενου σε προηγούμενη περίοδο και η οποία μεταβολή είναι αποτέλεσμα της εισαγωγής νέων ή της μεταβολής υφιστάμενων μακροπρόθεσμων παροχών στους εργαζομένους ή μίας περικοπής δηλαδή μίας σημαντικής μείωσης του αριθμού των εργαζομένων που συμμετέχουν στο πρόγραμμα και τα κέρδη και τις ζημίες σε περίπτωση διακανονισμού.

Το κόστος από την υπηρεσία παρελθόντων ετών, ειδικότερα, αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, κατά την προγενέστερη από τις δύο ημερομηνίες:

- τη χρονική περίοδο που το πρόγραμμα αναθεωρείται ή περικλύπεται και
- όταν αναγνωρίζονται οι σχετικές προβλέψεις ενός προγράμματος αναδιάρθρωσης (βάσει του Δ.Λ.Π. 37) ή όταν αναγνωρίζονται οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

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

#### **1.16 Δικαιώματα προαίρεσης, επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, στο προσωπικό**

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





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

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

### 1.17 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

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

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

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

### 1.18 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

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

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



Τα έσοδα αναγνωρίζονται από την Εταιρεία και τον Όμιλο όταν ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μίας σύμβασης παροχής υπηρεσιών που έχει συνολογηθεί με τον πελάτη με σταθερό τίμημα και όρους πληρωμής που έχουν προσδιοριστεί κατά τη σύναψη της σύμβασης παροχής υπηρεσίας.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Οι αμοιβές που είναι σχετικές με υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων και εκτιμήσεων αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου, καθώς παρέχονται οι υπηρεσίες στον πελάτη.

β) Οι αμοιβές επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει ολοκληρωθεί η συναλλαγή.

γ) Οι κατ' αποκοπή αμοιβές παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών για υποστήριξη συναλλαγών ακινήτων αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία θεωρείται ότι έχει παρασχεθεί η υπηρεσία".

### 1.19 Χρηματοοικονομικά έσοδα

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

### 1.20 Μετοχικό κεφάλαιο

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

### 1.21 Μερίσματα και Αποθεματικά

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

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη ΓΣ. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

### 1.22 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

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





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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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

Ο καθορισμός των γεωγραφικών τομέων γίνεται με βάση τη χώρα στην οποία ο Όμιλος δραστηριοποιείται. Συγκεκριμένα ο Όμιλος κατά τη διάρκεια του 2022 δραστηριοποιήθηκε στις παρακάτω χώρες:

- Ελλάδα
- Βουλγαρία
- Κύπρος
- Ρουμανία

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

### 1.23 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) Η άμεσα μητρική τους Εταιρεία Alpha Group Investments και η τελική μητρική της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών καθώς και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρεία ή την τελική μητρική της:

- θυγατρικές εταιρίες,
- κοινοπραξίες,
- συγγενείς εταιρίες

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

γ) Τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ανήκουν ή ελέγχονται από αυτά με ποσοστό ανώτερο του 20%. Τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από τα ανώτατα Διευθυντικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.



### 1.24 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

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

### Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

#### (α) Ταξινόμηση μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού στα στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατατάσσουν μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, ή ομάδα αυτών, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης, μαζί με τυχόν συνδεδεμένες με αυτά υποχρεώσεις ως στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση εφόσον το στοιχείο ενεργητικού είναι άμεσα διαθέσιμο προς πώληση στην παρούσα κατάστασή του και η πώλησή του θεωρείται ιδιαίτερα πιθανή εντός ενός έτους. Η αξιολόγηση του εάν πληρούνται τα ανωτέρω κριτήρια απαιτεί κρίση κυρίως ως προς το αν είναι πιθανό η πώληση να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων. Στο πλαίσιο της αξιολόγησης αυτής, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη τη λήψη των απαιτούμενων εγκρίσεων (τόσο των κανονιστικών όσο και εκείνων που δίνονται από τη Γενική Συνέλευση και τις Επιτροπές των Εταιρειών), τη λήψη προσφορών (δεσμευτικών ή μη) και την υπογραφή συμβατικών κειμένων με τους επικείμενους αγοραστές καθώς και των τυχόν αιρέσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά.

Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπόψη οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τον χρόνο ολοκλήρωσης των συναλλαγών πώλησης. Στην περίπτωση που η πώληση δεν ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ταξινόμηση των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού ή της ομάδας διάθεσης στα κατεχόμενα προς πώληση, ασκείται κρίση προκειμένου να αξιολογηθεί αν η αιτία της καθυστέρησης είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρείας και αν η Εταιρεία εξακολουθεί να είναι δεσμευμένη στο πρόγραμμα για τη διάθεσή τους και η πώληση θεωρείται πιθανό να συμβεί.

#### (β) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρίες. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.



#### (γ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

#### (δ) Προσδιορισμός της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων & υποχρεώσεων του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI».

Όπως περιγράφεται και στη σημείωση 16, την 1η Ιουνίου 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. («AREMI»). Η Εταιρεία, κάνοντας χρήση των διατάξεων του ΔΛΠ 8, δεδομένου ότι το ΔΠΧΑ 3 δεν καλύπτει τις περιπτώσεις που οι συνενώσεις επιχειρήσεων γίνονται μεταξύ οντοτήτων που τελούν υπό κοινό έλεγχο, έχει επιλέξει ως λογιστική πολιτική να ακολουθεί την μέθοδο της απόκτησης (acquisition method) όπως αυτή ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3 για την λογιστική τακτοποίηση συναλλαγών συνενώσεων επιχειρήσεων οντοτήτων που τελούν υπό κοινό έλεγχο. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων αναγνωρίσιμων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν αποτιμήθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς στην εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της ανωτέρω εύλογης αξίας, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ειδικούς εξωτερικούς εμπειρογνώμονες οι οποίοι και συντάξαν έκθεση κατανομής του τιμήματος αγοράς του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI». Στην βάση της ανωτέρω έκθεσης προσδιορίστηκε ότι τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία (net assets) που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI» την 1η Ιουνίου 2022 και αποτέλεσαν αντικείμενο μεταβίβασης όπως ορίζεται στα σχετικά συμβατικά έγγραφα αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία που ισούται με τη λογιστική τους αξία. Ως εκ τούτου, δεν κρίθηκε αναγκαία οποιαδήποτε περαιτέρω προσαρμογή επί των καθαρών περιουσιακά στοιχείων του κλάδου που περιλαμβάνονται ήδη στον ανωτέρω της από 1η Ιουνίου 2022 Ισολογισμό, και κατά συνέπεια οι ως άνω λογιστικές αξίες αποτέλεσαν τις εύλογες αξίες των εν λόγω αναγνωρίσιμων καθαρών περιουσιακών στοιχείων. Επιπροσθέτως των ανωτέρω, ως αποτέλεσμα της εν λόγω έκθεσης εντοπίστηκαν αναγνωρίσιμα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία προκύπτουν από συμβατικά δικαιώματα και αναφέρονται στις συμβάσεις με πελάτες της οποίες απέκτησε η Εταιρεία διαμέσου της απόκτησης του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI». Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ανωτέρω αναγνωρίσιμων άυλων περιουσιακών στοιχείων είναι η “Multi Period Excess Earnings Method” που κρίθηκε ως η πιο ενδεδειγμένη για το σκοπό αυτό. Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στα πλαίσια εφαρμογής της ανωτέρω μεθόδου αποτίμησης είναι (i) το επιχειρηματικό πλάνο (business plan) και οι οι χρηματοροές του κλάδου διαχείρισης ακινήτων της «AREMI» και (ii) το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital).

Επειδή το τίμημα της συναλλαγής ύψους Ευρώ 1.850.000 ήταν υψηλότερο από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων του αποκτηθέντος κλάδου διαχείρισης ακινήτων συνολικού ύψους Ευρώ 1.771.877, αναγνωρίσθηκε υπεραξία ύψους Ευρώ 78.123.

Η Εταιρεία θεωρεί ότι η οποιαδήποτε μεταβολή στις εκτιμήσεις ή παραδοχές των παραπάνω λογιστικών κρίσεων, πηγών αβεβαιότητας και εκτιμήσεων δεν θα έχει κάποια σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της.

### **1.25 Συγκριτικά στοιχεία**

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου. Ορισμένα κονδύλια της χρήσεως 31.12.2021 έχουν αναμορφωθεί ώστε το αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες να απεικονίζεται διακριτά από το



αποτέλεσμα που προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες σε σχέση με την παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2021.

## 2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021
Εκτιμήσεις ακινήτων	4.948.808	5.158.093	4.085.015	4.305.322
Διαχείριση ακινήτων	8.552.579	5.486.390	7.526.546	4.505.563
<b>Σύνολο</b>	<b>13.501.387</b>	<b>10.644.483</b>	<b>11.611.561</b>	<b>8.810.885</b>

Συγκεκριμένα :

Σε επίπεδο Εταιρείας, υπάρχει μείωση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 220 χιλ. η οποία προέρχεται κυρίως από τη μείωση του αριθμού των εκτιμήσεων και επανεκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής μας εταιρείας. Στον αντίποδα, η αύξηση των εσόδων από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 3.021 χιλ. προέρχεται κυρίως από τα έσοδα που αφορούν τον κλάδο της Alpha Διαχειρίσεως και Επενδύσεων (AREMI) που εξαγοράστηκε ποσού Ευρώ 2.300 χιλ. καθώς επίσης και από τις αμοιβές διαμεσολάβησης επί αυξημένων πωλήσεων ακινήτων.

Σε επίπεδο Ομίλου, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μειώθηκαν κατά Ευρώ 209 χιλ. Αντιθέτα, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων αυξήθηκαν κατά Ευρώ 3.066 χιλ., κατά την ίδια αναλογία όπου έχουν αυξηθεί τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων σε επίπεδο Εταιρείας.

Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2022, προέρχονται κατά 94,7% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 5,3% από λοιπούς τρίτους πελάτες. Τα έσοδα συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες. Αντίστοιχα για το έτος 2021, τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται κατά 95,1% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 4,9% από λοιπούς τρίτους πελάτες, τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες.

## 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022	31.12.2021
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	2.430.833	2.496.758	2.429.943	2.495.869
Ενοίκια από τρίτους	217.707	116.384	217.707	116.077
<b>Σύνολο</b>	<b>2.648.540</b>	<b>2.613.142</b>	<b>2.647.651</b>	<b>2.611.946</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 2.647.651 για 31.12.2022 και ποσό Ευρώ 2.611.946 για 31.12.2021 έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 22).

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



- Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην πλειοψηφία τους στην Alpha Bank και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.
- Οι θυγατρικές Εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D, Alpha Real Estate Services S.R.L. και Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχουν στην κατοχή τους ακίνητα.

Τα δε καθαρά κέρδη από εκμίσθωση των ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα) για την Εταιρεία κατά το 2022 διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου	
	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	2.647.651	2.611.946
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	300.140	445.117
Φόροι ακινήτων	385.654	352.384
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	170.963	145.806
<b>Καθαρά έσοδα από μισθώματα</b>	<b>1.790.893</b>	<b>1.668.639</b>

Στην σημείωση 22, παρατίθεται ανάλυση του αποτελέσματος που προκύπτει από διακοπείσες δραστηριότητες και ανάλυση της συσχέτισης αυτού με τα καθαρά κέρδη που προκύπτουν από τον τομέα Εκμετάλλευσης ακινήτων όπως απεικονίζονται ανωτέρω καθώς και στην σημείωση 32 – Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς για το έτος 2021 και 2022.

Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρεία συνεπεία της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της στα πλαίσια του skyline δεν αναμένεται να έχει μελλοντικά μισθώματα στα επόμενα πέντε χρόνια εκτός από αυτά που θα εισπράξει από τη μίσθωση των ακινήτων έως την ολοκλήρωση του skyline εντός του 2023 ήτοι για την εταιρεία ποσό (χωρίς χαρτόσημο και αναπροσαρμογές) ευρώ 650.629 ενώ για τον Όμιλο ευρώ 652.187.

#### 4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μισθοί	5.080.534	4.595.362	4.127.669	3.654.790
Εργοδοτικές εισφορές	977.389	871.803	930.538	820.333
Λοιπές επιβαρύνσεις	338.334	300.611	294.980	250.080
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	34.873	17.542	34.873	17.542
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 25)	29.742	(159.932)	29.742	(159.932)
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος εθελουσίας εξόδου	-	753.551	-	753.551
<b>Σύνολο</b>	<b>6.460.872</b>	<b>6.378.937</b>	<b>5.417.802</b>	<b>5.336.364</b>



Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2022 ήταν στον Όμιλο 144 άτομα (31.12.2021: 130) και στην Εταιρεία 117 άτομα (31.12.2021: 100).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 473 χιλ. προκύπτει κυρίως από την αύξηση προσωπικού λόγω εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») που πραγματοποιήθηκε τον Ιούνιο 2022 (Σημείωση 16)

Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης στο προσωπικό και στα διοικητικά στελέχη, ανταμείβει τους εργαζομένους της για την απόδοση τους. Για την χρήση που έληξε, χορηγήθηκαν έκτακτες αμοιβές σε μετρητά ποσού Ευρώ 162 χιλ. (31.12.2021: 116 χιλ.) σε επίπεδο Εταιρείας και ποσού Ευρώ 228 χιλ. (31.12.2021: 191 χιλ.) σε επίπεδο Ομίλου, οι οποίες περιλαμβάνονται στους μισθούς.

### **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν τις υποχρεωτικές εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΕΦΚΑ) καθώς και τις προαιρετικές ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική).

### **Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών**

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 31.07.2020 ενέκρινε τη θέσπιση και την εφαρμογή πενταετούς Προγράμματος Διάθεσης Μετοχών (Stock Options Plan) με τη μορφή χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης για απόκτηση μετοχών (stock options) με έκδοση νέων μετοχών σε Στελέχη της Διοίκησης και του Προσωπικού του Ομίλου και των συνδεδεμένων εταιριών. Το πρόγραμμα αφορά στην περίοδο 2020-2024 και σύμφωνα με αυτό οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμά τους για την αγορά μετοχών με τιμή εξάσκησης την ονομαστική αξία της μετοχής. Η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει τους δικαιούχους και τους ακριβείς όρους του προγράμματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών κατά την συνεδρίασή του την 30.12.2020: (α) ενέκρινε τον Κανονισμό του Προγράμματος και (β) στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της 16.12.2021 και της 21.7.2022 χορηγήθηκαν Δικαιώματα Προαίρεσης αγοράς μετοχών στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τις χρήσεις 2020 και 2021.

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος, εντός του πρώτου έτους από την ημερομηνία που αποδίδεται η αμοιβή, οι δικαιούχοι δύνανται να ασκήσουν το 60% των συνολικών τους δικαιωμάτων ενώ για τα μεν δικαιώματα που χορηγήθηκαν έως την 31.12.2021, για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τρία χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 13,3% αυτών ενώ, για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν τον Ιούλιο του 2022, για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τέσσερα χρόνια δύνανται να ασκήσουν το 10% των δικαιωμάτων υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία) παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών.

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





Οι μεταβολές στον αριθμό των υφισταμένων δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα:

	Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών
<b>Σύνολο 01.01.2021</b>	62.595
Εξασκηθέντα	(38.728)
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2021	15.923
<b>Σύνολο 31.12.2021</b>	<b>39.790</b>
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2022	46.775
Εξασκηθέντα	(45.964)
Μεταφορά δικαιωμάτων από μετακινήσεις στελεχών	16.179
<b>Σύνολο 31.12.2022</b>	<b>56.780</b>

Η τιμή εξάσκησης των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ισούται με την ονομαστική αξία της μετοχής της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Συνεπώς, λόγω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά € 0,01 ύστερα από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών την 22.7.2022, από 9.8.2022 η τιμή εξάσκησης όλων των ενεργών δικαιωμάτων προαίρεσης μειώθηκε από € 0,30 σε € 0,29.

Η σταθμισμένη μέση τιμή εξάσκησης για τα δικαιώματα που ασκήθηκαν εντός της χρήσης 2022 ανήλθε σε € 0.29.

Οι Περίοδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων απεικονίζεται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2022	31.12.2021
Ιανουάριος 2022	-	17.899
Ιανουάριος 2023	17.056	10.470
Σεπτέμβριος 2023	4.677	-
Ιανουάριος 2024	15.591	9.297
Σεπτέμβριος 2024	4.677	-
Ιανουάριος 2025	5.423	2.124
Σεπτέμβριος 2025	4.677	-
Σεπτέμβριος 2026	4.679	-
	<b>56.780</b>	<b>39.790</b>

Την 31.12.2022, η τιμή εξάσκησης των ενεργών δικαιωμάτων ανέρχεται σε €0,29 (31.12.2021:€ 0,30), ενώ η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων ανέρχεται σε 15,15 μήνες (31.12.2021 11,69 μήνες)



Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31.12.2022 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε € 34.873 (€ 17.542 την 31.12.2021).

#### Προσδιορισμός εύλογης αξίας δικαιωμάτων

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 31.12.2021 με ημερομηνία εξάσκησης τον Ιανουάριο του 2022 η εύλογη αξία προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής την 31.12.2021, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης.

Για τα δικαιώματα που χορηγήθηκαν την 29.7.2022 με ημερομηνία εξάσκησης τον Σεπτέμβριο του 2022 η εύλογη αξία προσδιορίστηκε ως η διαφορά μεταξύ της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής την 29.7.2022, που αποτελεί την ημερομηνία διάθεσης, και της τιμής εξάσκησης.

Για τα υπόλοιπα δικαιώματα η εύλογη αξία προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας το μοντέλο αποτίμησης Black & Scholes. Οι σημαντικές μεταβλητές που υπεισέρχονται στο μοντέλο, είναι η τιμή της μετοχής, η τιμή εξάσκησης, η μεταβλητότητα της τιμής της μετοχής (volatility) καθώς και η εναπομένουσα διάρκεια έως τη λήξη. Ως μεταβλητότητα έχει χρησιμοποιηθεί η ιστορική μεταβλητότητα, ήτοι η τυπική απόκλιση των λογαριθμικών μεταβολών της ημερήσιας τιμής της μετοχής, για διάστημα ίσο με την εναπομένουσα διάρκεια του κάθε δικαιώματος.

Η σταθμισμένη μέση εύλογη αξία των δικαιωμάτων που χορηγήθηκαν εντός της χρήσης του 2022 στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2021 ανήλθε σε € 10.641 (31.12.2021: € 5.005).

#### 5. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δικηγόροι	292.842	246.021	251.555	218.191
Μηχανικοί-εκτιμητές	1.470.562	1.694.637	1.138.901	1.308.766
Λοιποί	679.131	646.499	534.285	490.265
<b>Σύνολο</b>	<b>2.442.534</b>	<b>2.587.157</b>	<b>1.924.740</b>	<b>2.017.222</b>



## 6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ασφάλιστρα	52.922	38.533	41.535	28.345
Επισκευές και συντηρήσεις	429.188	323.953	382.756	278.788
Λοιπές παροχές τρίτων	218.898	203.703	147.465	91.889
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	332.389	298.537	332.389	298.537
Χαρτόσημο μισθωμάτων	44.612	44.225	44.612	44.225
Λοιποί φόροι τέλη	220.824	59.357	111.913	58.533
Ενοίκια Κτηρίων	9.717	-	8.288	-
Έξοδα μετακινήσεων	161.099	129.204	149.889	129.204
Γραφική ύλη	20.116	23.320	14.863	18.939
Έξοδα μετοχολογίου	26.196	20.769	26.196	20.769
Κοινόχρηστες δαπάνες	84.118	72.425	84.118	72.425
Συνδρομές	70.081	25.072	67.774	25.072
Λοιπά έξοδα	800.647	453.779	711.622	333.454
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	8.652	9.622	8.652	9.622
<b>Σύνολο</b>	<b>2.479.459</b>	<b>1.702.499</b>	<b>2.132.072</b>	<b>1.409.802</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ ποσού Ευρώ 341.042 για 31.12.2022 και 308.159 για 31.12.2021 καθώς και ποσό Τέλος Ακίνητης Περιουσίας που εμπεριέχεται στους Λοιπούς Φόρους-Τέλη ποσού Ευρώ 5.131 για 31.12.2022 και ποσό Ευρώ 90 για 31.12.2021 έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 22)

Στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για το έτος 2022 στο ποσό των Ευρώ 32 χιλ. (2021: Ευρώ 31 χιλ.). Επίσης στα «Λοιπά έξοδα» συμπεριλαμβάνονται επιρριπτόμενες δαπάνες ποσού Ευρώ 453 χιλ. για το έτος 2022 (2021: Ευρώ 164 χιλ.) που έχουν γίνει για λογαριασμό του Ομίλου της ALPHA BANK και στην συνέχεια επανατιμολογούνται στα πλαίσια αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης, αύξηση των οποίων οφείλεται στην συναλλαγή Skyline.

Τα ενοίκια κτηριών περιλαμβάνουν έξοδα βραχυπρόθεσμων μισθώσεων κτηριών (με διάρκεια μίσθωσης έως 12 μήνες) κάνοντας χρήση της εξαίρεσης του Δ.Π.Χ.Α. 16.

**7. Αποσβέσεις**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
<b>Σημ.</b>					
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & λοιπός εξοπλισμός	13	131.716	111.827	110.754	81.563
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13	155.958	146.616	122.995	117.612
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	14	639.289	443.759	293.873	440.809
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	15	81.454	18.295	79.616	16.200
<b>Σύνολο</b>		<b>1.008.418</b>	<b>720.497</b>	<b>607.238</b>	<b>656.184</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων ποσό Ευρώ 17.770 για 31.12.2022 (για 31.12.2021 ποσό Ευρώ 26.374) και Επενδυτικών Ακινήτων ποσό Ευρώ 293.873 για 31.12.2022 (για 31.12.2021 ποσό Ευρώ 440.809) έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 22)

**8. Χρηματοοικονομικά έσοδα**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	33.678	12.292	2.176	12.292
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	2.788	17.637	2.788	14.246
<b>Σύνολο</b>	<b>36.465</b>	<b>29.929</b>	<b>4.963</b>	<b>26.538</b>

Η μείωση των εσόδων από πιστωτικούς τόκους προέρχονται από το γεγονός ότι Εταιρεία προχώρησε σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της στο τέλος του τρίτου τριμήνου σε προθεσμιακές καταθέσεις με χαμηλό επιτόκιο (με μεσοσταθμικό επιτόκιο 0,03%).

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναστροφή/(ζημιάς) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	129.607	(50.054)	129.607	(50.054)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	(2.942)	48.369	(2.942)	48.369
<b>Σύνολο</b>	<b>126.665</b>	<b>(1.685)</b>	<b>126.665</b>	<b>(1.685)</b>



Για την Εταιρεία κατά την 31.12.2022 υπήρξε αναστροφή απομείωσης πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων από τρίτους μη ενδοομιλικούς πελάτες ύψους Ευρώ 130 χιλ., ενώ υπήρξαν ζημιές απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων ποσού Ευρώ 3 χιλ.

### 10. Λοιπά κέρδη / (ζημιές)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Επιδότηση Ενοικίων λόγω μειώσεις Covid	63	52.508	63	52.508
Πώληση ακινήτου στην Βουλγαρία	-	25.868	-	-
Κέρδη από πώλησης συμμετοχής Chardash Trading (Σημ.17)	827.688	-	37.384	-
Λοιπά κέρδη	55.106	56.971	54.671	8.694
<b>Σύνολο</b>	<b>882.857</b>	<b>135.347</b>	<b>92.117</b>	<b>61.202</b>

### 11. Φόρος εισοδήματος

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες στην Ελλάδα είναι 22%. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 120 του Ν.4799/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (από 24% που ισχύει σήμερα σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής. Επίσης, με το άρθρο 119 του ίδιου νόμου, προβλέπεται μείωση σε ογδόντα τοις εκατό (80%) από εκατό τοις εκατό (100%), που ισχύει, του ποσοστού προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν για την προκαταβολή φόρου που βεβαιώνεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2021 και επόμενων.

Με το άρθρο 20 του Ν.4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημά που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν υπό ορισμένες προϋποθέσεις από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.



Επίσης, για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 01.01.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τρέχων φόρος	1.032.976	514.806	1.025.504	508.985
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	15.715	(26.118)	15.715	(26.118)
Αναβαλλόμενος φόρος	302.873	(157.242)	302.873	(157.242)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>1.351.565</b>	<b>331.446</b>	<b>1.344.092</b>	<b>325.625</b>

Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω σε φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και φόρο εισοδήματος από διακοπτόμενες δραστηριότητες

**(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τρέχων φόρος	540.659	49.776	533.186	43.955
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	15.715	(26.118)	15.715	(26.118)
Αναβαλλόμενος φόρος	16.422	48.518	16.422	48.518
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>572.796</b>	<b>72.176</b>	<b>565.323</b>	<b>66.355</b>

**(Διακοπείσες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τρέχων φόρος	492.318	465.030	492.318	465.030
Αναβαλλόμενος φόρος	286.451	(205.760)	286.451	(205.760)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>778.769</b>	<b>259.270</b>	<b>778.769</b>	<b>259.270</b>





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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αποζημίωση προσωπικού	6.543	(41.212)	6.543	(41.212)
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	550	265	550	265
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων (Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	58.905	200.681	58.905	200.681
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	(341.005)	(38.348)	(341.005)	(38.348)
	(27.866)	35.856	(27.866)	35.856
<b>Σύνολο</b>	<b>(302.873)</b>	<b>157.242</b>	<b>(302.873)</b>	<b>157.242</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αναβαλλόμενος φόρος που έχει ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων (Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	54.554	244.108	54.554	244.108
	(341.005)	(38.348)	(341.005)	(38.348)
<b>Σύνολο</b>	<b>(286.451)</b>	<b>205.760</b>	<b>(286.451)</b>	<b>205.760</b>

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις την 31.12.2022 ποσού Ευρώ 665 (για την χρήση 31.12.2021: ποσό Ευρώ 410.937) που αφορά φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων οι οποίες οι οποίες δύναται να χρησιμοποιηθούν για συμψηφισμό με μελλοντικά έσοδα και ελλείπει αυτών υπόκεινται σε 5τη παραγραφή.

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Κέρδη/ (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	<b>6.320.954</b>	<b>1.998.123</b>			<b>5.930.207</b>	<b>2.068.179</b>		
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(20,82%) (1.316.192)	(23,06%) (460.819)			(22,00%) (1.304.646)	(22,00%) (454.999)		
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,51%) (32.160)	(1,56%) (31.113)			(0,40%) (23.732)	(1,50%) (31.113)		
Έσοδα μη φορολογητέα	0,02% 1.248	0,58% 11.552			0,00% -	0,56% 11.552		
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	0,00% -	3,92% 78.289			0,00% -	3,79% 78.289		
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,07%) (4.460)	3,54% 70.647			(0,26%) (15.715)	3,42% 70.647		
<b>Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>(21,38%) (1.351.565)</b>	<b>(16,59%) (331.446)</b>			<b>(22,67%) (1.344.092)</b>	<b>(15,74%) (325.625)</b>		



Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 20,82% για τη χρήση 2022 και 23,06% αντίστοιχα για τη χρήση 2021 και είναι ο μέσος σταθμικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των αποτελεσμάτων προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου.

Ο αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	-	591
Αποζημίωση προσωπικού	(16.882)	(2.981)
<b>Σύνολο</b>	<b>(16.882)</b>	<b>(2.390)</b>

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

- Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2019.
- Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services SRL δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 1998.
- Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2015.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων αν προκύψουν κρίνονται ότι δεν θα είναι σημαντικά.

## 12. Κέρδη ανά μετοχή

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

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	4.969.389	1.666.677	4.586.115	1.742.554
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,12</b>	<b>0,33</b>	<b>0,12</b>



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.208.300	89.434	1.825.026	165.311
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,16</b>	<b>0,01</b>	<b>0,13</b>	<b>0,01</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	2.761.089	1.577.243	2.761.089	1.577.243
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,20</b>	<b>0,11</b>	<b>0,20</b>	<b>0,11</b>

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

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

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



## 13. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.881.881</b>	<b>635.121</b>	<b>871.741</b>	<b>4.388.743</b>
Προσθήκες	-	10.911	77.163	88.074
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(21.421)	(21.421)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(111.422)	-	(111.422)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.881.881</b>	<b>534.610</b>	<b>927.483</b>	<b>4.343.974</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>534.610</b>	<b>927.483</b>	<b>4.343.974</b>
Προσθήκες	101.940	50.002	-	151.942
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	(2.716.972)	(221.780)	14.910	(2.923.842)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(80.664)	(80.664)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.849</b>	<b>437.340</b>	<b>966.342</b>	<b>1.670.531</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>301.554</b>	<b>449.723</b>	<b>194.448</b>	<b>945.725</b>
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	55.189	117.612	199.175
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(111.421)	(19.041)	(130.462)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>327.928</b>	<b>393.491</b>	<b>293.019</b>	<b>1.014.438</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>393.491</b>	<b>293.019</b>	<b>1.014.438</b>
Αποσβέσεις περιόδου	36.458	74.296	122.995	233.749
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	(200.862)	(144.836)	(22.855)	(368.553)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>322.951</b>	<b>393.159</b>	<b>879.634</b>
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	(232.711)	-	-	<b>232.711</b>
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	(30.738)	-	-	<b>(30.788)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.290.504</b>	<b>141.119</b>	<b>634.464</b>	<b>3.066.087</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.325</b>	<b>114.389</b>	<b>573.183</b>	<b>790.897</b>



## ΟΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.881.881</b>	<b>967.623</b>	<b>1.024.511</b>	<b>4.874.015</b>
Προσθήκες	-	13.449	77.163	90.612
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(21.421)	(21.421)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(255)	(2.032)	(2.287)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(119.602)	-	(119.602)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.881.881</b>	<b>861.215</b>	<b>1.078.221</b>	<b>4.821.317</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>861.215</b>	<b>1.078.221</b>	<b>4.821.317</b>
Προσθήκες	101.940	51.497	4.041	157.478
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	(2.716.972)	(221.780)	14.910	(2.923.842)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(8)	(8)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(257.838)	(87.085)	(344.923)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.849</b>	<b>507.602</b>	<b>1.114.692</b>	<b>1.889.143</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>301.554</b>	<b>682.695</b>	<b>250.411</b>	<b>1.234.660</b>
Αποσβέσεις περιόδου	26.374	85.453	146.616	258.443
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(111.421)	(19.041)	(130.462)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(422)	(859)	(1.281)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>327.928</b>	<b>656.305</b>	<b>377.127</b>	<b>1.361.360</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>656.305</b>	<b>377.127</b>	<b>1.361.360</b>
Αποσβέσεις περιόδου	36.458	95.258	155.958	287.674
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	(200.862)	(390.398)	(28.875)	(620.135)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(3)	(459)	(462)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>361.162</b>	<b>503.751</b>	<b>1.028.437</b>
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	(232.711)	-	-	<b>232.711</b>
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	(30.738)	-	-	<b>(30.788)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.290.504</b>	<b>204.910</b>	<b>701.094</b>	<b>3.196.508</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.325</b>	<b>146.440</b>	<b>610.941</b>	<b>860.706</b>





Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων εκτός από τα ιδιόκτητα οικόπεδα και κτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τις λειτουργικές τους ανάγκες, συμπεριλαμβάνονται επιπλέον κτίρια και επιβατικά εταιρικά αυτοκίνητα, τα οποία μισθώνει η Εταιρεία και ο Όμιλος για σκοπούς της λειτουργίας τους, και τα οποία παρουσιάζονται ανωτέρω ως στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης.

Σε συνέχεια της εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και με σκοπό την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού της Alpha Αστικά Ακίνητα ως Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 22. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας εντός του τρίτου τριμήνου του 2022 και ως εκ τούτου πληρούνται τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση».

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων ποσό Ευρώ 17.770 για 31.12.2022 (για 31.12.2021 ποσό Ευρώ 26.374) έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 22)

Η λογιστική αξία που έχει μεταφερθεί από την κατηγορία «Οικόπεδα και κτήρια» σε «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» εμφανίζεται στην κίνηση της κατηγορίας «Μεταβολές-Αναπροσαρμογές» και οι σχετικές αποσβέσεις «Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων». Η συνολική αναπόσβεση αξία που έχει μεταφερθεί στην κατηγορία «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» είναι ποσό Ευρώ 2.562.317.



## 14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	43.554.245	43.333.032
Προσθήκες	19.344.135	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(221.217)	(4)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>62.677.163</b>	<b>43.333.028</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>62.677.163</b>	<b>43.333.028</b>
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	(43.333.028)	(43.333.028)
Εκποίηση ακινήτου θυγατρικής	(19.344.145)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	10	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	7.607.723	7.498.589
Αποσβέσεις περιόδου	443.759	440.809
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	(112.084)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>7.939.398</b>	<b>7.939.398</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	7.939.398	7.939.398
Αποσβέσεις περιόδου	639.289	293.873
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	(8.233.271)	(8.233.271)
Εκποίηση ακινήτου	(345.416)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>		
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	1.526.701	1.526.701
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>1.526.701</b>	<b>1.526.701</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>1.526.701</b>	<b>1.526.701</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	(1.317.312)	(1.317.312)
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	(209.389)	(209.389)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>53.211.064</b>	<b>33.866.929</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Σε συνέχεια της εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και με σκοπό την ολοκλήρωση του μετασηματισμού της Alpha Αστικά Ακίνητα ως Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. όπως



αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 22. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας εντός του τρίτου τριμήνου του 2022 και ως εκ τούτου πληρούνται τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση».

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Επενδυτικών Ακινήτων ποσό Ευρώ 293.873 για 31.12.2022 (για 31.12.2021 ποσό Ευρώ 440.809) έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 22)

Σε επίπεδο Ομίλου, το επενδυτικό ακίνητο αξίας ποσού Ευρώ 18.998.729 που αποκτήθηκε εντός της χρήσης 2021 από την Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας, πουλήθηκε μέσω της μεταβίβασης της ίδιας της θυγατρικής Εταιρείας στην Εταιρεία Alpha Group Real Estate Limited κατά την 23.12.2022.

**15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>								
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>959.847</b>	<b>8.460</b>	-	<b>968.307</b>	<b>948.325</b>	<b>8.460</b>	-	<b>956.785</b>
Προσθήκες	23.400	164.942	-	188.342	23.400	164.942	-	188.342
Συναλλαγματικές διαφορές	(38)	-	-	<b>(38)</b>	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	-	-	-	-	(10.465)	-	-	(10.465)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>983.209</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.156.611</b>	<b>961.260</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.134.662</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>983.209</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.156.611</b>	<b>961.260</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.134.662</b>
Προσθήκες	12.727	347.790	-	360.516	12.727	347.790	-	360.516
Επίπτωση από αγορά κλάδου	116.523	543.405	565.600	1.225.528	116.523	543.405	565.600	1.225.528
Μεταφορές	688.657	(688.657)	-	-	688.657	(688.657)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.801.115</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.742.655</b>	<b>1.779.166</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.720.706</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>919.199</b>	-	-	<b>919.199</b>	<b>912.692</b>	-	-	<b>912.692</b>
Αποσβέσεις περιόδου	18.295	-	-	18.295	16.200	-	-	16.200
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	-	-	-	(10.465)	-	-	(10.465)
Συναλλαγματικές διαφορές	(34)	-	-	<b>(34)</b>	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>937.460</b>	-	-	<b>937.460</b>	<b>918.427</b>	-	-	<b>918.427</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>937.460</b>	-	-	<b>937.460</b>	<b>918.427</b>	-	-	<b>918.427</b>
Αποσβέσεις περιόδου	59.459	-	21.996	81.454	57.621	-	21.996	79.616
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>996.919</b>	-	<b>21.996</b>	<b>1.018.914</b>	<b>976.048</b>	-	<b>21.996</b>	<b>998.044</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>								
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>45.749</b>	<b>173.402</b>	-	<b>219.152</b>	<b>42.833</b>	<b>173.402</b>	-	<b>216.235</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>804.197</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.723.742</b>	<b>803.119</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.722.663</b>



Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν προκύψει από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά κλάδου υπηρεσιών της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν αναγνωρισθεί στην εύλογη αξία τους με την μέθοδο αποτίμησης «Multi Period Excess Earnings Method», και αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας και έχει ορισθεί στα 15 έτη (για περισσότερες λεπτομέρειες μπορείτε να αναφερθείτε στην Σημείωση 16).

### 16. Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)

Την 01.06.2022, η Εταιρεία προέβη στην εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») έναντι τιμήματος Ευρώ 1.85 εκάτ..

Η συναλλαγή εξαγοράς του κλάδου διαχείρισης της AREMI συνιστά συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο, εφόσον η AREMI και η Alpha Αστικά Ακίνητα έχουν «κοινή» Μητρική εταιρεία. Ως εκ τούτου η λογιστική της απεικόνιση δεν καλύπτεται από τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. Σε αυτές τις περιπτώσεις το Δ.Λ.Π 8 απαιτεί η εκάστοτε εταιρία να εφαρμόσει μια λογιστική πολιτική που είναι σχετική και αξιόπιστη, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. για παρόμοιες και σχετικές συναλλαγές και τυχόν σχετικές διατάξεις άλλων λογιστικών αρχών, εκτός των Δ.Π.Χ.Α.. Η λογιστική πολιτική της Εταιρείας, είναι η λογιστική αναγνώριση όλων των συνενώσεων επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 ακόμη και για τις περιπτώσεις εταιριών που εμπίπτουν στις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με την μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης, εφαρμόζοντας τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 3.

Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Το τίμημα για την απόκτηση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων ήταν υψηλότερο από την εύλογη αξία των μεταβιβασθέντων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζοντας τελική υπεραξία ποσού Ευρώ 78 χιλ.

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Αξία κτήσεως</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	-
Αύξηση από απόκτηση κλάδου δραστηριότητας	78.123
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>78.123</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι εύλογες αξίες για τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από την εξαγορά δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων.

#### Καθαρά περιουσιακά στοιχεία κατά την Ημερομηνία Εξαγοράς

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΚΛΑΔΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
	AREMI
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημ. 13)	179.121
Ασώματα πάγια περιουσιακά (Σημ. 15)	659.928
Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες (Σημ. 15)	565.600
Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση (Σημ. 27)	1.449
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	520.868
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>1.926.966</b>

**ΠΑΘΗΤΙΚΟ**

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους (Σημ. 25)	(5.621)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (Σημ. 26)	(104.904)
Έξοδα χρήσης πληρωτέα - Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(44.564)
<b>Σύνολο Παθητικού</b>	<b>(155.089)</b>

<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>1.771.877</b>
--	------------------

Η αναγνωριζόμενη υπεραξία αποτιμάται σε ένα ποσό που αναμένεται να αντικατοπτρίζει την εύλογη αξία της προϋπάρχουσας υπεραξίας στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και το τίμημα που καταβάλλεται για τυχόν συνέργειες που αναμένονται από τη συνένωση. Επισημαίνεται ότι η λογιστικοποίηση της υπεραξίας από την αγορά του τομέα δραστηριότητας υπηρεσιών της AREMI, έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να τροποποιηθεί.

Κατά τη 31/12/2022 το σύνολο του ποσού των Δεδουλευμένων εσόδων από υπηρεσίες ποσού ευρώ 520.868 έχει τιμολογηθεί και εισπραχθεί.

**Συνεισφορά στα αποτελέσματα του Ομίλου**

Για την καλύτερη κατανόηση της επίδρασης από την ενσωμάτωση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, παρακάτω αναλύονται τα αποτελέσματα της αποκτώμενης δραστηριότητας που ενσωματώνεται στα αποτελέσματα του Ομίλου.

	Όμιλος χωρίς την εξαγορά της δραστηριότητας από 01.06.2022 έως 31.12.2022	Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων AREMI	Όμιλος με την εξαγορά της δραστηριότητας από 01.06.2022 έως 31.12.2022
Σύνολο εσόδων	11.958.836	2.300.376	14.259.212
Σύνολο εξόδων	(7.107.230)	(1.221.775)	(8.329.005)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>4.851.606</b>	<b>1.078.601</b>	<b>5.930.207</b>





Η κατωτέρω απεικόνιση αποτελεί μια υποθετική κατάσταση η οποία παρουσιάζεται για επεξηγηματικούς σκοπούς και περιλαμβάνει προσαρμογές με την υπόθεση ότι η εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί από την 01.01.2022

	Όμιλος με την εξαγορά της δραστηριότητας από 01.06.2022 έως 31.12.2022	Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων AREMI από 01.01.2022 έως 31.05.2022	Όμιλος με την εξαγορά της δραστηριότητας από 01.01.2022 έως 31.12.2022
Σύνολο εσόδων	14.259.212	1.454.247	15.713.459
Σύνολο εξόδων	(8.329.005)	(1.099.741)	(9.428.746)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>5.930.207</b>	<b>354.506</b>	<b>6.284.713</b>

### 17. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (2021: Ευρώ 76.695).

β) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2021: Ευρώ 289.000).

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 (2021: Ευρώ 11.000).

Η Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά την 31.12.2021 με ποσοστό 100% ποσού Ευρώ 19.562.616 μεταβιβάσθηκε την 23.12.2022 με τίμημα πώλησης 19.600.000. Από τη μεταβίβαση αυτή προέκυψε κέρδος, μετα την αφαίρεση των εξόδων μεταβίβασης, σε επίπεδο Εταιρείας ποσό Ευρώ 37.384 (διαφορά τιμήματος και αξίας συμμετοχής πλέον εξόδων μεταβίβασης) και ποσό Ευρώ 827.688 σε επίπεδο Ομίλου (διαφορά τιμήματος με την καθαρή θέση της θυγατρικής Εταιρείας). Η συγκεκριμένη συναλλαγή είναι εντός του ομίλου της ALPHA BANK.

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



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

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

**31.12.2022**

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

**31.12.2021**

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

Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 18,42% στο μετοχικό κεφάλαιο της Propindex Ανώνυμη Εταιρεία Δεικτών Ακινήτων. Η συμμετοχή αφορά την κατοχή 8.750 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 2 εκάστης. Η εύλογη αξία προσδιορίστηκε με βάση την καθαρή θέση της Εταιρείας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Η Εταιρεία βρίσκεται σε επικοινωνία με την Propindex ΑΕ και παρακολουθεί τη δραστηριότητα της. Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου.

**19. Απαιτήσεις από πελάτες**

Οι απαιτήσεις από πελάτες λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 έχουν ως εξής :

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	413.724	591.753	413.696	528.110
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	4.790.421	5.829.994	4.686.526	5.551.295
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	(222.801)	(352.408)	(222.801)	(352.408)
<b>Σύνολο</b>	<b>4.981.344</b>	<b>6.069.339</b>	<b>4.877.421</b>	<b>5.726.997</b>

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

Η δε ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2022 και αντίστοιχα 2021 για την Εταιρεία είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2022	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	4.686.526	3.651.129	409.359	372.036	217.551	36.451
Λοιποί Πελάτες	413.696	98.424	22.585	76.719	45.437	170.531
	<b>5.100.220</b>	<b>3.749.553</b>	<b>431.944</b>	<b>448.755</b>	<b>262.988</b>	<b>206.982</b>



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

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2021 – 31.12.2021 και αντίστοιχα 01.01.2022-31.12.2022 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2021	302.353	302.353
Απομείωση περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021 ( <a href="#">Σημείωση 9</a> )	50.055	50.055
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021</b>	<b>352.408</b>	<b>352.408</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου 01.01.2022 - 31.12.2022 ( <a href="#">Σημείωση 9</a> )	(129.607)	(129.607)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>222.801</b>	<b>222.801</b>

Από την εφαρμογή της παραπάνω πολιτικής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank, καθόσον από εξέταση που έγινε τα τελευταία 3 χρόνια, αφενός δεν υπήρξαν πιστωτικά γεγονότα αφετέρου οι προοπτικές των αντισυμβαλλόμενων ενδοεταιρικών Εταιρειών είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές (ALPHA BANK AE\_ B+ S&P), ως ετούτου ο σχετικός συντελεστής Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (ECL) είναι μηδενικός.

## 20. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	5.323	47.823	418	4.043
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	4.029.086	1.022.683	3.671.520	1.336.593
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	1.334.977	63.483	1.334.977	63.483
Έξοδα επομένων χρήσεων	7.662	160.758	3.703	160.039
	<b>5.491.485</b>	<b>1.409.184</b>	<b>5.125.055</b>	<b>1.678.595</b>

Στον λογαριασμό λοιπών απαιτήσεων, ποσό Ευρώ 2.151.662 αφορά απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για επιστροφή φόρου μερίσματος στην μητρική που βάσει του Ν. 4172/2013 απαλλάσσεται της φορολογίας (έχει σχηματισθεί ισόποση υποχρέωση για την επιστροφή του φόρου προς τη Μητρική, η οποία συμπεριλαμβάνεται στις Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις – σημείωση 28).

Επίσης στον ίδιο λογαριασμό συμπεριλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.103.050 αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από την ALPHA BANK αναφορικά με εισπράξεις ενοικίων που έχουν καταβληθεί για λογαριασμό της ALPHA BANK (όπου στις «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» υπάρχει αντίστοιχο ποσό προς απόδοση) και λοιπές καταβολές που έχουν γίνει στα πλαίσια σύμβασης παροχής υπηρεσιών.



Στα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών» έχει προστεθεί στην τρέχουσα χρήση και ποσό από δεδουλευμένες προμήθειες από την μεταβίβαση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της “AREMI” ποσού Ευρώ 1.200.766.

### 21. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	1.801	728	1.695	604
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	53.798.849	79.842.837	50.669.687	76.378.196
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	(2.942)	-	(2.942)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>53.797.708</b>	<b>79.843.565</b>	<b>50.668.440</b>	<b>76.378.800</b>

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2021- 31.12.2021 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2021</b>	<b>(48.369)</b>	<b>(48.369)</b>
Αναστροφή Απομείωση χρήσης 2021 (Σημ. 9)	48.369	48.369
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2022- 31.12.2022 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Απομείωση χρήσης 2022 (Σημ. 9)	(2.942)	(2.942)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(2.942)</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	1.801	728	1.695	604
Καταθέσεις όψεως	24.232.199	78.898.202	22.669.687	76.378.196
Προθεσμιακές καταθέσεις	29.555.713	944.635	28.000.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>53.789.713</b>	<b>79.843.565</b>	<b>50.671.382</b>	<b>76.378.800</b>

Η Εταιρεία κατά το 2022 τήρησε το σύνολο των διαθεσίμων της σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK ΑΕ) ενώ η θυγατρική της ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA).



Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για το έτος 2021 και 2022, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

Έτος 2021	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	237.422	27/3/2022
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.213	11/3/2022
	<b>944.635</b>	
Έτος 2022		
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	28.000.000,00	30/1/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	848.571	25/4/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.142	11/3/2023
	<b>29.555.713</b>	

	ΟΜΙΛΟΣ Στάδιο 1	ΕΤΑΙΡΕΙΑ Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2022	29.555.713	28.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2022	(2.942)	(2.942)
<b>Σύνολο</b>	<b>29.552.771</b>	<b>27.997.058</b>

## 22. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση

Η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία πώλησης των Ιδιοχρησιμοποιούμενων και Επενδυτικών της ακινήτων Τα υπόλοιπα των εν λόγω στοιχείων, για τα οποία πληρούνται οι προϋποθέσεις κατάταξης στα «Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση» βάσει του Δ.Π.Χ.Α. 5, παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί.

### ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	2.562.317	-
Επενδυτικά ακίνητα	34.890.368	-
	<b>37.452.684</b>	-

Για τη διενέργεια του “Μετασχηματισμού” της Alpha Αστικά Ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, όπως αναλυτικά έχει περιγραφεί στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Την 21.07.2022 η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ ανακοίνωσε ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών που υπεβλήθησαν από τα επενδυτικά σχήματα που συμμετείχαν στη διαγωνιστική διαδικασία για τη συναλλαγή Skyline. Η ως άνω αναφερόμενη συναλλαγή μεταβίβασης αναμένεται πως θα ολοκληρωθεί εντός του 2023 με τίμημα στα επίπεδα της Εύλογης Αξίας αυτών κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης.



Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με το 477/18.08.2022 πρακτικό εισηγήθηκε στη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων (ΤΓΣ) την έγκριση της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της εταιρείας. Η εισήγηση αυτή έγινε αποδεκτή από τη ΤΓΣ της εταιρείας που έγινε τη 09.09.2022 η οποία και ενέκρινε τη πώληση του συνόλου των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας που αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα. Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή τα ακίνητα της Εταιρείας είχαν συνολική εύλογη αξία Ευρώ 43εκ .

Κατά την ημερομηνία 09.09.2022 όπου χαρακτηρίστηκαν σαν «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση», τα πάγια επιμετρήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση ως ομάδα διάθεσης, καθώς αναμένεται η μεταβίβασή τους στο πλαίσιο μίας ενιαίας συναλλαγής. Από την επιμέτρηση της λογιστικής αξίας της ομάδας διάθεσης προέκυψε αναστροφή απομείωσης προηγούμενων περιόδων ύψους Ευρώ 1.550.023, η οποία απεικονίζεται στη γραμμή Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Η εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης για τα συγκεκριμένα ακίνητα έχει ορισθεί ποσό Ευρώ 43 εκ. περίπου που αποτελεί την αξία που έχει προσδιορισθεί στα πλαίσια της συναλλαγής Skyline.

### Διακοπείσες Δραστηριότητες

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας, όπως αναλυτικά έχει περιγραφεί στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευση ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5, . Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και αντίστοιχα έχει αναμορφωθεί και η συγκριτική περίοδος. Παρακάτω μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

<b>ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>			
<b>Σημ.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.647.651	2.611.946	
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>2.647.651</b>	<b>2.611.946</b>	
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΕΝΦΙΑ	(341.042)	(308.159)	
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΤΑΠ	(5.131)	(90)	
Αποσβέσεις ιδιορρησιμοποιούμενων παγίων	(17.770)	(26.374)	
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	(293.873)	(440.809)	
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>(657.816)</b>	<b>(775.433)</b>	
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	1.550.023	-	
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>3.539.858</b>	<b>1.836.513</b>	
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	492.318	465.030	
Αναβαλλόμενος φόρος	286.451	(205.760)	
<b>Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>(778.769)</b>	<b>(259.270)</b>	





Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

2.761.089

1.577.243

**Συμφωνία Αποτελέσματος Λειτουργικού Τομέα – Αποτελέσματος από διακοπείσες δραστηριότητες**

Σε επίπεδο Εταιρείας έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα του τομέα Εκμετάλλευσης ακινήτων μέρος αποσβέσεων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και μέρος λειτουργικών δαπανών – φόρων κατά ποσοστό 2%. Αντίστοιχα στην διακοπείσα δραστηριότητα έχουν ενσωματωθεί οι αποσβέσεις όλων των ακινήτων (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) και φόροι άμεσα συνδεδεμένοι με την πώληση των ακινήτων.

	Τομέας Εκμετάλλευσης Ακινήτων		Διακοπείσα Δραστηριότητα	
	Από 1 Ιανουαρίου		Από 1 Ιανουαρίου	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	2.647.651	2.611.946	2.647.651	2.611.946
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:				
Αποσβέσεις	(300.140)	(445.117)	(311.643)	(467.183)
Φόροι ακινήτων	(385.654)	(352.384)	(346.173)	(308.250)
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	(170.964)	(145.806)	-	-
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	1.550.023	-	1.550.023	-
<b>Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>3.340.916</b>	<b>1.668.640</b>	<b>3.539.858</b>	<b>1.836.513</b>

Η επίδραση στις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου από διακοπείσες δραστηριότητες αναλύεται όπως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>		
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες	2.301.478	2.303.696
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
<b>Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων</b>	<b>2.301.478</b>	<b>2.303.696</b>

**23. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

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



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
<b>Σύνολο</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>

Δεν υπάρχει μεταβολή μέσα στην χρήση του 2022.

#### 24. Αποθεματικά και Μερίσματα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	5.576.685	5.496.026	5.576.685	5.496.026
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(80.537)	(80.077)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	77.588	42.715	77.588	42.715
<b>Σύνολο</b>	<b>5.573.735</b>	<b>5.458.664</b>	<b>5.654.273</b>	<b>5.538.741</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη ΓΣ. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 81 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2022. Επίσης αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 77.588, μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 4.

Για την χρήση του 2022 προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού Ευρώ 0,26 ανά μετοχή.

#### 25. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

##### Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου – 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 και το αντίστοιχο για την χρήση του 2021 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που



παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 και της περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021.

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

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28.136	31.399
Επιτοκιακό κόστος	1.607	424
Κόστος Διακανονισμών	-	561.796
<b>Συνολικό έξοδο χρήσεως</b>	<b>29.743</b>	<b>593.619</b>
<b>Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:</b>		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(104.784)	(108.594)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	76.735	3.810
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	<b>(28.049)</b>	<b>(104.784)</b>

Το κόστος διακανονισμών για το 2021 αφορά το κόστος της καταβληθείσας αποζημίωσης ένεκα των συμπεφωνημένων αποχωρήσεων υπάλληλων της Εταιρείας (ποσού Ευρώ 753.551).

<b>Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:</b>	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	260.063	423.806
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28.136	31.398
Επιτοκιακό κόστος	1.607	424
Καταβληθείσες παροχές	-	(753.551)
Κόστος Διακανονισμών	-	561.796
Κόστος μεταφοράς προσωπικού (Αγορά κλάδου AREMI)	5.621	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(76.735)	(3.810)
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<b>218.692</b>	<b>260.063</b>
<b>Υποθέσεις</b>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,63%	0,61%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	2,60%	2,00%
Πληθωρισμός	2,20%	1,80%

Ανάλυση ευαισθησίας

**Ως προς την Υποχρέωση**

	2022		2021	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	213.184	-3%	253.473	-3%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	224.454	3%	266.967	3%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	224.389	3%	266.967	2%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	213.196	-3%	266.328	2%

**Ως προς το Έξοδο Χρήσης**

	2022		2021	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	22.049	-4%	27.172	-4%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	23.983	4%	29.633	4%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	23.940	4%	29.525	4%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	22.082	-4%	27.264	-4%

**Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής**

	2022	2021
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	58.738	58.743
Από 1-5 έτη	81.858	68.186
Από 5-10 έτη	235.726	244.537
Από 10 έτη και άνω	1.777.081	1.155.174

**26. Υποχρεώσεις από μισθώσεις**

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η Εταιρεία καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την έναρξη της μίσθωσης. Για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2022 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,86% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%. Αντίστοιχα, για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2021 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,65% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%.



Στην Εταιρία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2022, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,92% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%, ενώ για το 2021, το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,90% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%,

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2022 για την Εταιρεία ανήλθε σε ποσό Ευρώ 134.764 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 120.047 και τόκων ποσού Ευρώ 14.717 ενώ για το 2021 ήταν ποσό Ευρώ 128.677 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 112.770 και τόκων ποσού Ευρώ 15.907.

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2022 για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 168.472 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 152.194 και τόκων ποσού Ευρώ 16.278 ενώ για το 2021 ήταν ποσό Ευρώ 158.451 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 140.286 και τόκων ποσού Ευρώ 18.165. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 14.717 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 18.165 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».

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



	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2022</b>	569.727	162.162	731.890	499.250	162.163	661.413
Χρεωστικοί τόκοι	15.380	898	16.278	13.819	898	14.717
Πληρωμές μισθωμάτων	(104.172)	(64.300)	(168.472)	(74.505)	(60.259)	(134.764)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	14.812	4.210	19.021	14.812	169	14.980
Προώρη λήξη Μισθωμάτων	-	(58.329)	(58.329)	-	(58.329)	(58.329)
Επίπτωση από αγορά κλάδου (AREMI)	-	104.904	104.904	-	104.904	104.904
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2022</b>	<b>495.748</b>	<b>149.545</b>	<b>645.292</b>	<b>453.376</b>	<b>149.545</b>	<b>602.922</b>

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	134.777	106.612
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	597.113	554.801
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>731.890</b>	<b>661.413</b>
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	140.919	118.589
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	504.374	484.333
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>645.292</b>	<b>602.922</b>

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

Η Εταιρεία έκανε χρήση της τροποποίησης του ΔΠΧΠ 16 σε συμβάσεις μισθωμάτων με παραχωρήσεις ενοικίων λόγω πανδημίας με χρονικό ορίζοντα πληρωμών εντός των οριζόμενων πλαισίων της τροποποίησης, ήτοι μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021. Βάσει της πρακτικής διευκόλυνσης που ορίζεται από την τροποποίηση, οι εν λόγω παραχωρήσεις λογιστικοποιήθηκαν ως αρνητικά μεταβλητά μισθώματα, ενώ η ωφέλεια που προέκυψε στα αποτελέσματα χρήσης για το 2021 ήταν μη σημαντική (€ 5.579).

## 27. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4172/2013 όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν 4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τη χρήση 2022 είναι 22%.

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



ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	311.241	702.083
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.395.828)	(1.468.363)
	<b>(1.084.587)</b>	<b>(766.280)</b>

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

	2022	2021
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο του αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	2.143
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	16.882	838
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμεμων στην εύλογη αξία	-	(591)
<b>Σύνολο</b>	<b>16.882</b>	<b>2.390</b>

	2021			2022				
	Υπόλοιπο 01.01.2021	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2021	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Επίπτωση από αγορά κλάδου (AREMI)	Υπόλοιπο 31.12.2022
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(6.770)	-	591	(6.179)	-	-	-	(6.179)
Αποζημιωση προσωπικού	134.493	(41.212)	(2.981)	90.300	6.543	(16.882)	1.237	81.198
Απομειώσεις παγίων	427.090	(38.348)	-	388.742	(341.005)	-	-	47.737
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	41.673	35.856	-	77.529	(27.866)	-	-	49.663
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.664	265	-	5.929	550	-	64	6.543
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.523.282)	200.681	-	(1.322.601)	58.905	-	147	(1.263.549)
<b>Σύνολο</b>	<b>(921.132)</b>	<b>157.242</b>	<b>(2.390)</b>	<b>(766.280)</b>	<b>(302.873)</b>	<b>(16.882)</b>	<b>1.448</b>	<b>(1.084.587)</b>

**28. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Εμπορικές υποχρεώσεις	285.097	669.059	196.831	389.618
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	267.705	352.814	260.815	283.189
Φ.Π.Α.	700.927	472.262	658.878	472.704
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	244.413	202.782	208.436	164.783
Εγγυήσεις ενοικιαστών	75.587	62.304	75.587	62.304
Λοιπές υποχρεώσεις	2.940.548	635.705	2.928.396	689.552
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	474.409	164.850	391.642	94.177
<b>Σύνολο</b>	<b>4.988.686</b>	<b>2.559.776</b>	<b>4.720.584</b>	<b>2.156.327</b>

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

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

Δεν υπάρχουν Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK για την 31 Δεκεμβρίου 2022 ενώ για την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον όμιλο της ALPHA BANK ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ 174.276 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 176.792. Η αύξηση στα έξοδα χρήσης πληρωτέα για το έτος 2022 αφορά κυρίως σε μεγαλύτερο όγκο τιμολογίων όπου δεν λήφθηκαν εντός της χρήσης σε σχέση με το έτος 2021 και ως εκ τούτου καταχωρήθηκαν στη βάση του δεδουλευμένου εξόδου.

Η αύξηση των λοιπων υποχρεωσεων κατά ποσό ευρώ 2,3 εκ. οφείλεται σε μη καταβολή έως και την 31.12.2022 προς τη μητρική Εταιρεία του ποσού του φόρου που αφορά το μέρος του 2022.

**29. Συμβατικές υποχρεώσεις**

Στις συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται υποχρεώσεις που απορρέουν με συμβάσεις με μηχανικούς, συνολικής αξίας Ευρώ 31.392, για την χρήση του 2022, ενώ για την χρήση του 2021, το ποσό ήταν Ευρώ 52.035.

**30. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου. Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA Services and Holdings με ποσοστό ενοποίησης 93,2%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 89,8%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά.

Η εταιρία, την χρήση 2022, κατέβαλε μέρος προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 47,8 εκατ.. Την 01.06.2022, η Εταιρεία προέβη στην εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») έναντι τιμήματος Ευρώ 1.85 εκατ. Η Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά την 31.12.2021 με ποσοστό 100% ποσού Ευρώ 19.562.616 μεταβιβάσθηκε την 23.12.2022 με τίμημα πώλησης 1β.600.000.



Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Investments και την τελική μητρική Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. παρουσιάζονται ως “Λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις”.

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2022 και 31.12.2021 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	3.354.470	4.298.131	3.354.470	4.298.131
Λοιπές απαιτήσεις	2.077.262	877.330	2.077.262	877.330
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	28.104	38.727	28.104	38.727
Ταμείο και διαθέσιμα	50.669.687	76.378.190	50.669.687	76.378.190
	<b>56.129.523</b>	<b>81.592.378</b>	<b>56.129.523</b>	<b>81.592.378</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.435.952	1.531.863	1.332.056	1.253.164
Λοιπές απαιτήσεις	755.904	29.559	442.234	414.559
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	37.758	66.634	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.943.871	2.546.222	-	-
	<b>5.173.485</b>	<b>4.174.279</b>	<b>1.774.291</b>	<b>1.667.724</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	33.751	-	33.751
Λοιπές υποχρεώσεις	723.208	672.136	723.208	672.136
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	29.400	39.871	29.400	39.871
	<b>752.608</b>	<b>745.758</b>	<b>752.608</b>	<b>745.758</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.819	143.041	-	140.525
Λοιπές υποχρεώσεις	2.324.682	78.381	2.292.643	0
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	42.371	70.477	-	0
	<b>2.370.872</b>	<b>291.900</b>	<b>2.292.643</b>	<b>140.525</b>



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Έσοδα (με Alpha Bank)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.059.950	6.633.180	9.053.950	6.633.180
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.359.921	2.385.921	2.359.921	2.385.921
Λοιπά κέρδη	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.788	26.538	2.788	26.538
	<b>11.422.659</b>	<b>9.045.639</b>	<b>11.416.658</b>	<b>9.045.639</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.790.274	3.494.598	1.941.522	1.688.568
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	70.909	110.832	70.022	109.948
Λοιπά κέρδη	-	-	37.384	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31.391	3.371	-	-
	<b>3.892.575</b>	<b>3.608.801</b>	<b>2.048.928</b>	<b>1.798.516</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Έξοδα (με Alpha Bank)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	44.355	26.078	44.355	26.078
Αμοιβές τρίτων	16.897	-	16.897	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	25.899	15.910	25.899	15.910
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	11.650	13.944	11.650	13.944
Χρηματοοικονομικά έξοδα	835	1.043	835	1.043
	<b>99.636</b>	<b>56.975</b>	<b>99.636</b>	<b>56.975</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.378)	185.207	(192.659)	-
Αμοιβές τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	156.251	194.045	118.690	161.335
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	28.870	28.873	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.611	9.657	-	-
	<b>192.354</b>	<b>417.781</b>	<b>(73.969)</b>	<b>161.335</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	584.138	532.706	584.138	532.706



### 31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

#### α) Νομικά θέματα

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

1. Με αγωγή του κατά της Εταιρείας, πρώην εργαζόμενος αξιώνει μεταξύ άλλων να του καταβληθούν αποδοχές υπερημερίας ποσού 106.480,62 Ευρώ νομιμοτόκως. Η ευδοκίμηση ή μη της αγωγής σχετίζεται άρρηκτα με την απόδειξη συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών. Το Πρωτοδικείο Αθηνών εξέδωσε την υπ αρθ.677/2021 απόφαση με την οποία απορρίφθηκε συνολικά η αγωγή του πρώην εργαζόμενου κατά της Εταιρείας. Έως την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022 δεν μας έχει γνωστοποιηθεί ότι έχει ασκηθεί έφεση κατά της ως άνω αποφάσεως.

#### β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2016 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως και 2021 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη Εταιρεία μέχρι τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημέρα του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Για τη χρήση 2022 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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



### 32. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

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

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

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

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

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5, . Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες στην σημ. 22. Η παρουσίαση του κλάδου Εκμετάλλευσης ακινήτων διαφέρει με τα κέρδη που έχουν χαρακτηριστεί σαν διακοπείσα δραστηριότητα, δεδομένου ότι υπάρχουν δαπάνες που θα συνεχίσουν να υφίστανται μετά την πώληση των ακινήτων. Για το αποτέλεσμα που έχει μεταφερθεί ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες αναφερθείτε στην σημ. 22.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. καθώς και η Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. (εως και την ημ/νια μεταβίβασης της ητο εως την 23/12/2022) δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και τέλος η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. που δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών Εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2022 στο 11,7% , ενώ για την χρήση 2021 το ποσοστό ήταν 13,8%.

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



**ΟΜΙΛΟΣ**  
**31.12.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	13.501.387	2.648.540	-	16.149.927
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>2.266.420</b>	<b>1.492.224</b>	-	<b>3.758.644</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	36.465	36.465
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(33.700)	(33.700)
Λοιπά κέρδη	-	-	882.857	882.857
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	1.550.023	126.665	1.676.688
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.351.565)	(1.351.565)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>2.266.420</b>	<b>3.042.247</b>	<b>(339.278)</b>	<b>4.969.389</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.510.648	37.503.749	59.418.445	104.432.842
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.223.406	164.046	5.270.164	7.657.616
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2022)	-	-	513.954	513.954

**ΟΜΙΛΟΣ**  
**31.12.2021**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	10.644.483	2.613.142	-	13.257.625
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>106.278</b>	<b>1.762.257</b>	-	<b>1.868.535</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	29.929	29.929
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(34.003)	(34.003)
Λοιπά κέρδη	-	-	135.347	135.347
(Ζημιές)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	(1.685)	(1.685)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(331.446)	(331.446)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>106.278</b>	<b>1.762.257</b>	<b>(201.858)</b>	<b>1.666.677</b>
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.574.954	53.281.127	81.139.781	143.995.862
Παθητικό (31.12.2021)	2.352.099	185.469	1.866.723	4.404.291
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2021)	-	-	2.724.822	2.724.822

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**31.12.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημ ένα	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα	11.611.561	2.647.651	-	14.259.212
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>2.386.467</b>	<b>1.790.893</b>	-	<b>4.177.360</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	4.963	4.963
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(20.921)	(20.921)
Λοιπά κέρδη	-	-	92.117	92.117
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	1.550.023	126.665	1.676.688
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.344.092)	(1.344.092)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>2.386.467</b>	<b>3.340.916</b>	<b>(1.141.268)</b>	<b>4.586.115</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.344.337	37.503.030	56.291.661	101.139.028
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.011.165	162.745	5.171.470	7.345.380
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2022)	-	-	512.459	512.459

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**31.12.2021**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα	8.810.885	2.611.946	-	11.422.831
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>334.619</b>	<b>1.668.640</b>	-	<b>2.003.259</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	26.538	26.538
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(21.135)	(21.135)
Λοιπά κέρδη	-	-	61.202	61.202
(Ζημιές)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	-	(1.685)	(1.685)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(325.625)	(325.625)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>334.619</b>	<b>1.668.640</b>	<b>(260.705)</b>	<b>1.742.554</b>
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.100.511	33.935.776	97.883.717	140.920.004
Παθητικό (31.12.2021)	2.069.277	183.541	1.674.379	3.927.197
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2021)	-	-	199.251	199.251

Για την χρήση του 2022, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται οι προθεσμιακές καταθέσεις

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



### Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρίες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. και η Chardash Trading E.O.O.D. για το διάστημα 01.01.2022 – 23.12.2022, δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)**

<b>31.12.2022</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	2.647.651	-	-	889	-	2.648.540
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.611.561	973.323	141.009	835.494	(60.001)	13.501.387
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>14.259.212</b>	<b>973.323</b>	<b>141.009</b>	<b>836.384</b>	<b>(60.001)</b>	<b>16.149.927</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(5.417.802)	(426.862)	(112.250)	(503.958)	-	(6.460.872)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(4.056.812)	(452.442)	(348.098)	(124.642)	60.001	(4.921.993)
Αποσβέσεις	(607.238)	(10.285)	(365.472)	(25.422)	-	(1.008.418)
Ζημιές απομείωσης δανείων- απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	1.676.688	-	-	-	-	1.676.688
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(8.405.164)</b>	<b>(889.590)</b>	<b>(825.820)</b>	<b>(654.022)</b>	<b>60.001</b>	<b>(10.714.595)</b>
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	4.963	-	-	31.502	-	36.465
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(20.921)	(8.259)	(1.864)	(2.656)	-	(33.700)
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	92.117	-	436	-	(790.303)	882.856
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>5.930.207</b>	<b>75.474</b>	<b>(686.239)</b>	<b>211.208</b>	<b>(790.303)</b>	<b>6.320.953</b>
Φόρος	(1.344.092)	-	-	(7.472)	-	(1.351.564)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>4.586.115</b>	<b>75.474</b>	<b>(686.239)</b>	<b>203.736</b>	<b>(790.303)</b>	<b>4.969.389</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>101.139.028</b>	<b>1.343.334</b>	<b>528.198</b>	<b>1.798.978</b>	<b>376.695</b>	<b>104.432.842</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>7.345.380</b>	<b>191.771</b>	<b>14.862</b>	<b>105.604</b>	<b>-</b>	<b>7.657.616</b>

<b>31.12.2021</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	2.611.946	-	307	889	-	2.613.142
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.810.885	1.160.692	145.029	635.892	(108.015)	10.644.483
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>11.422.831</b>	<b>1.160.692</b>	<b>145.336</b>	<b>636.781</b>	<b>(108.015)</b>	<b>13.257.625</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(5.336.364)	(497.455)	(110.241)	(434.877)	-	(6.378.937)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(3.427.024)	(555.567)	(304.971)	(110.109)	108.015	(4.289.656)
Αποσβέσεις	(656.184)	(10.074)	(28.627)	(25.612)	-	(720.497)
Ζημιές απομείωσης δανείων- απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(1.685)	-	-	-	-	(1.685)
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(9.421.257)</b>	<b>(1.063.096)</b>	<b>(443.839)</b>	<b>(570.598)</b>	<b>108.015</b>	<b>(11.390.775)</b>
Εσοδα από τόκους	26.538	-	-	3.391	-	29.929
Χρημ/κά Έξοδα	(21.135)	(7.718)	(2.127)	(3.023)	-	(34.003)
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	61.202	-	25.868	48.277	-	135.347
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>2.068.179</b>	<b>89.878</b>	<b>(274.672)</b>	<b>114.828</b>	<b>-</b>	<b>1.998.123</b>
Φόρος	(325.625)	-	-	(5.821)	-	(331.446)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>1.742.554</b>	<b>89.878</b>	<b>(274.672)</b>	<b>109.008</b>	<b>-</b>	<b>1.666.678</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2021</b>	<b>140.920.004</b>	<b>1.315.943</b>	<b>20.421.457</b>	<b>1.662.768</b>	<b>(20.324.310)</b>	<b>143.995.862</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2021</b>	<b>3.927.197</b>	<b>239.853</b>	<b>3.199.569</b>	<b>172.672</b>	<b>(3.135.000)</b>	<b>4.404.291</b>



### 33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Γενικά

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

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί η Εταιρία αποτελούνται από «Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα. Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

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

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

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

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

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

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

Για την Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης καθώς αυτή συναλλάσσεται κατά 91,9% με την μητρική της εταιρεία αλλά και με άλλα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank, περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου Alpha Bank (ALPHA BANK AE\_ B+ Standard and Poor's.)

Για τη σχετική απεικόνιση και μεθοδολογία αναφερθείτε στις σημειώσεις 1.11 και 19.



### **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου με μη ενδοομιλικούς πελάτες για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκτίμησης ακινήτων καθώς και για μισθώσεις ακινήτων αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν το 2,9% του συνολικού εσόδου και εκτιμάται ότι πιστωτικός κίνδυνος των απαιτήσεων αυτών λόγω αφερεγγυότητας, δεδομένου των διαδικασιών ελέγχου που τηρεί η εταιρεία άλλα και του μεγέθους των συναλλαγών είναι αμελητέος.

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

### **β) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 53.797.708 και Ευρώ 79.843.565 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 50.668.440 και Ευρώ 76.378.800 αντίστοιχα.

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





## Για την χρήση 31.12.2022

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

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	12.680	25.417	38.269	69.352	333.606	165.967	645.292
Εμπορικές υποχρεώσεις	285.097	-	-	-	-	-	285.097

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

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.440	20.926	31.502	55.709	318.377	165.968	602.922
Εμπορικές υποχρεώσεις	196.831	-	-	-	-	-	196.831

## Για την χρήση 31.12.2021

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

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

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

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

**γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσων από μεταβολές των τιμών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, στα επιτόκια και στις τιμές των μετοχών. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου αυτού αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρείας, με παράλληλη βελτιστοποίηση των χρηματοοικονομικών αποδόσεων.



### *Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Επιπλέον δε δυο από τις τρεις χώρες που επιχειρεί η εταιρεία μέσω θυγατρικών της είναι χώρες της ζώνης του Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι αμελητέος και περιορισμένος. Ως εκ τούτου η έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν είναι σημαντική.

### *Κίνδυνος επιτοκίων*

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση. Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν μηδενικό δανεισμό.

### *Κίνδυνος Τιμών Μετοχών*

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

### *Διαχείριση κεφαλαίου*

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

- Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους αυτού και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η δε υποχρέωση καταβολής μερίσματος, εάν αποφασιστεί, μπορεί να καλυφθεί από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.
- Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.
- Ούτε η Εταιρεία, ούτε καμία από τις θυγατρικές της υπόκεινται σε εξωτερικά επιβεβλημένες απαιτήσεις σε σχέση με το κεφάλαιο τους.

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

### **Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων καθώς, ο εκδότης αποτελεί εταιρεία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα. Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου.

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	2022	2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

**35. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών**

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

	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	65.000	54.200
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	16.000	13.390
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.000	3.570
Σύνολο	<b>85.000</b>	<b>71.160</b>

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	73.000	72.400
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	16.000	13.390
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.000	3.570
Σύνολο	<b>93.000</b>	<b>89.360</b>



### 36. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

Την 06.02.2023 η Εταιρεία εθεσε σε λειτουργία πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου στα πλαίσια μετασχηματισμού της που αποσκοπεί στη συνεχή εξέλιξη του επιχειρησιακού και λειτουργικού της μοντέλου, για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητάς της στα πλαίσια του ήδη γνωστοποιημένου μετασχηματισμού της, σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων υπό την έννοια της επικέντρωσης της δραστηριότητάς της σε μια εκ των υφισταμένων δραστηριοτήτων της. Η επίδραση του συγκεκριμένου γεγονότος εκτιμάται ότι θα επιβαρύνει τα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας κατά ποσό Ευρώ 1,6 εκατ.

Την 06.02.2023, ο ελέγχοντας μέτοχος της Εταιρείας «Alpha Services and Holdings», μέσω της 100% θυγατρικής της Alpha Group Investments Limited, εισήλθε σε δεσμευτική συμφωνία με την κοινοπραξία που αποτελείται από την Dimand A.E. και την Premia Properties A.E.E.A.Π. για τη δημιουργία μετοχικής συνεργασίας στον τομέα των επενδύσεων ακινήτων (η “ εταιρεία Skyline ”) . Η δεσμευτική συμφωνία προβλέπει μεταξύ άλλων ότι η AAA θα υπογράψει σύμβαση διαχείρισης ακινήτων, αρχικής διάρκειας 7 ετών, με την εταιρεία Skyline και θα ενεργεί ως αποκλειστικός πάροχος υπηρεσιών διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου αυτού παρέχοντας υπηρεσίες εκμετάλλευσης, μεσιτείας καθώς και τεχνικής υποστήριξης. Η Συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2023.

Εκτός του παραπάνω δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αθήνα, 25 Απριλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 029595