

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΤΗΣ 31.12.2015**

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

ΑΘΗΝΑΙ, 29 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	4
Οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2015	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων	6
· Ισολογισμός	7
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	8
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	9
· Κατάσταση ταμειακών ροών	10
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	11
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	12
1.1 Βάση παρουσίασης.....	12
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	20
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	21
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	21
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	22
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	22
1.7 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	22
1.8 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων	23
1.9 Άυλα πάγια	23
1.10 Φόρος εισοδήματος	23
1.11 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	24
1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές.....	24
1.13 Μισθώσεις	24
1.14 Ταμείο και διαθέσιμα	25
1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	25
1.16 Προβλέψεις	26
1.17 Έσοδα	26
1.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	26
1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	28
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	28
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	28
4 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	29
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	29
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	30
7 Αποσβέσεις.....	30
8 Φόρος εισοδήματος.....	30
9 Κέρδη ανά μετοχή.....	32
<u>Ενεργητικό</u>	
10 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	32
11 Άυλα πάγια.....	33
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	33
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	35
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	35
15 Απαιτήσεις από πελάτες.....	36
16 Λοιπές απαιτήσεις.....	36
17 Ταμείο και διαθέσιμα.....	36

	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	37
19	Αποθεματικά.....	37
	 <u>Υποχρεώσεις</u>	
20	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	37
21	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	38
22	Προμηθευτές.....	39
23	Λοιπές υποχρεώσεις.....	39
	 <u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
24	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	40
25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	41
26	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	42
27	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	44
28	Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου	44
29	Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών	45
30	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων	45

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση επί των Ατομικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ατομικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2015, τις ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Ατομικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ατομικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος

περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- (α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920.
- (β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α (παρ 3^α) 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2016
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Νικόλαος Βουνισέας, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 18701

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	8.477.424	8.329.624	7.513.422	7.560.153
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	5.077.709	5.079.097	2.781.218	2.785.464
Σύνολο εσόδων		13.555.133	13.408.721	10.294.640	10.345.617
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(3.758.657)	(4.015.134)	(3.318.583)	(3.697.989)
Αμοιβές τρίτων		(1.629.628)	(2.076.230)	(1.495.065)	(2.022.454)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(2.041.756)	(2.372.431)	(1.633.049)	(1.956.411)
Αποσβέσεις	7	(1.585.915)	(1.597.321)	(513.846)	(526.073)
Σύνολο εξόδων		(9.015.956)	(10.061.116)	(6.960.543)	(8.202.927)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	1.109.353	1.704.025	830.508	1.367.390
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.144)	(2.315)	-	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		5.645.386	5.049.315	4.164.605	3.510.080
Φόρος εισοδήματος	8	(1.582.844)	(1.100.372)	(1.393.318)	(909.354)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		4.062.542	3.948.943	2.771.287	2.600.726
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		4.062.542	3.948.943		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	9	0,29	0,28	0,20	0,19

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 11-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
		Σημείωση			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	10	2.114.067	2.176.665	2.086.093	2.146.228
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	69.018.792	70.549.189	37.118.352	37.564.227
Άυλα πάγια	11	8.115	3.492	8.017	3.423
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	38.009.797	38.009.797
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	47.050	47.050	47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		71.188.024	72.776.396	77.269.309	77.770.725
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	1.313.995	1.300.531	1.189.888	1.188.593
Λοιπές απαιτήσεις	16	877.033	1.904.683	713.280	1.794.582
Ταμείο και διαθέσιμα	17	64.899.792	57.648.955	54.824.821	49.887.348
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		67.090.820	60.854.169	56.727.989	52.870.523
Σύνολο ενεργητικού		138.278.844	133.630.565	133.997.298	130.641.248
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	18	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	19	2.154.327	2.098.401	4.824.184	4.694.070
Αποτελέσματα εις νέον		53.461.894	49.543.335	46.896.793	44.264.632
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		133.901.107	129.926.622	130.005.863	127.243.588
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		133.901.107	129.926.622	130.005.863	127.243.588
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	20	431.579	401.609	431.579	401.609
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.593.937	1.350.649	1.482.303	1.248.589
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.025.516	1.752.258	1.913.882	1.650.198
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	22	486.859	518.084	481.191	511.565
Λοιπές υποχρεώσεις	23	1.865.362	1.433.601	1.596.362	1.235.897
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.352.221	1.951.685	2.077.553	1.747.462
Σύνολο υποχρεώσεων		4.377.737	3.703.943	3.991.435	3.397.660
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		138.278.844	133.630.565	133.997.298	130.641.248

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 11-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Σημείωση				
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	4.062.542	3.948.943	2.771.287	2.600.726
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :				
<i>Ποσά που αναξιμοούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	14	- (10.438)	-	(10.438)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων και αντισταθμίσεως μονάδων εξωτερικού Φόρος εισοδήματος	21	(79.045) (7.362)	- (886)	- (7.362)
		(79.931) (409.494)	(886) (17.800)	
<i>Ποσά που δεν αναξιμοούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	20	(15.816) (89.221)	(15.816)	(89.221)
Φόρος εισοδήματος	21	7.690 22.876	7.690	22.876
		(8.126) (66.345)	(8.126)	(66.345)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		<u>(88.057)</u> <u>(475.839)</u>	<u>(9.012)</u> <u>(84.145)</u>	
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος		<u>3.974.485</u> <u>3.473.104</u>	<u>2.762.275</u> <u>2.516.581</u>	
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής		3.974.485 3.473.104		
Δικαιώματα μειοψηφίας		<u>-</u> <u>-</u>		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 11-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ					
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ
		ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ		
Υπόλοιπο 01.01.14	53.200.000	20.184.886	2.251.542	50.817.090	-	126.453.518
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.948.943		3.948.943
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(409.494)	(66.345)		(475.839)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(409.494)	3.882.598	-	3.473.104
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	4.900.000			(4.900.000)		
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.353	(256.353)		
Υπόλοιπο 31.12.14	58.100.000	20.184.886	2.098.401	49.543.335	-	129.926.622
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.12.15						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.062.542		4.062.542
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(79.931)	(8.126)		(88.057)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(79.931)	4.054.416	-	3.974.485
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			135.857	(135.857)		
Υπόλοιπο 31.12.15	58.100.000	20.184.886	2.154.327	53.461.894	-	133.901.107

	ΕΤΑΙΡΙΑ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		ΣΥΝΟΛΟ
		ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ		
Υπόλοιπο 01.01.14	53.200.000	20.184.886	4.461.870	46.880.251	124.727.007
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.600.726	2.600.726
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(17.800)	(66.345)	(84.145)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(17.800)	2.534.381	2.516.581
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	4.900.000			(4.900.000)	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			250.000	(250.000)	
Υπόλοιπο 31.12.14	58.100.000	20.184.886	4.694.070	44.264.632	127.243.588
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.12.15					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.771.287	2.771.287
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(886)	(8.126)	(9.012)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(886)	2.763.161	2.762.275
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			131.000	(131.000)	
Υπόλοιπο 31.12.15	58.100.000	20.184.886	4.824.184	46.896.793	130.005.863

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ.11-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Λειτουργικές δραστηριότητες	Σημείωση				
Κέρδη προ φόρων		5.645.386	5.049.315	4.164.605	3.510.080
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	7	1.585.915	1.597.321	513.846	526.073
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.106.209)	(1.701.710)	(830.508)	(1.367.390)
Λοιπά έξοδα και προβλέψεις		191.240	(1.544)	191.240	(17.556)
Απομειώσεις παγίων	10, 12	-	418.717	-	418.717
		6.316.332	5.362.099	4.039.183	3.069.924
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.154.761	183.459	1.147.469	306.580
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(65.019)	306.166	(86.310)	211.223
Καταβλημένοι φόροι		7.406.074	5.851.724	5.100.342	3.587.727
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(1.177.472)	(3.006.318)	(968.444)	(2.891.948)
		6.228.602	2.845.406	4.131.898	695.779
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Καταθέσεις προθεσμίας (άνω τριών μηνών)		-	9.825.264	-	9.825.264
Εισπραχθέντες τόκοι		1.132.835	2.103.514	902.335	1.768.292
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10, 11, 12	(30.918)	(416.329)	(12.431)	(416.329)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		1.101.917	11.512.449	889.904	11.177.227
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μερίσματα πληρωθέντα		(12.502)	(14.126)	(12.502)	(14.126)
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση		(3.000)	(2.596)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(15.502)	(16.722)	(12.502)	(14.126)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		7.315.017	14.341.133	5.009.300	11.858.880
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	17	57.509.546	43.355.987	49.750.933	37.892.053
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(38.892)	(187.574)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	17	64.785.671	57.509.546	54.760.233	49.750.933

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 11-45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

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

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

Ο Όμιλος αποτελείται από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και τις θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με το Βελιγράδι, ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ SKOPJE με έδρα τα Σκόπια, τις εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA Ε.Ο.Ο.Δ και CHARDASH TRADING Ε.Ο.Ο. με έδρα τη Σόφια και την εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι.

Την 31.12.2015 η Εταιρία απασχολούσε 77 άτομα εκ των οποίων 24 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK (η Τράπεζα), η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2015 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,77 % μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 419/28.9.2015 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το καταστατικό της εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

Πρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Αντιπρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Κωνσταντίνος Θ. Λαμπρινόπουλος
Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος):	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Μη Εκτελεστικό Μέλος:	Μαριάννα Δ. Αντωνίου
	Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης
	Αθανάσιος Κ. Συρράκος
Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη:	Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος
	Σαράντης-Ευάγγελος Γ. Λώλος

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29^η Φεβρουαρίου 2016 και αναρτώνται στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας www.astikaakinita.gr.

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2015 παρουσιάζονται παρακάτω:

1.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2015 και έχουν συνταχθεί:

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

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

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

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

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

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος. Ειδικότερα, και λόγω των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον, κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν σημαντικές εκροές καταθέσεων στις αρχές του έτους. Στα τέλη του πρώτου εξαμήνου, η σημαντική αύξηση του ρυθμού εκροής καταθέσεων, σε συνδυασμό με την απόφαση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας να μη προβεί σε αντίστοιχη αύξηση του ορίου χρηματοδότησης από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπεζικής της Ελλάδος, ως αποτέλεσμα της λήξης της παράτασης του προγράμματος χρηματοδοτικής στήριξης της Ελλάδος, οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Εντός του τρίτου τριμήνου, οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν στη βάση των όσων ανακοινώθηκαν στη Σύνοδο Κορυφής της 12ης Ιουλίου του 2015, με την επίτευξη συμφωνίας για τη χορήγηση νέας οικονομικής στήριξης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης. Η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης, που υπογράφηκε στις 19.8.2015, μεταξύ των άλλων προβλέπει:

- την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής Δημοκρατίας για το μεσοπρόθεσμο χρονικό διάστημα, υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας,

- τη διάθεση ποσού € 10 έως € 25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- την εξασφάλιση, υπό προϋποθέσεις, της μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ») στα πλαίσια του ως άνω προγράμματος, γεγονός που θα συμβάλει στη βελτίωση του οικονομικού κλίματος στο εσωτερικό της χώρας,

- την επιτυχή ανακεφαλαιοποίηση της μητρικής εταιρίας Alpha Bank, αποκλειστικά από ιδιωτικές πηγές,

- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 δεν επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),

- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,

εκτιμούν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεών τους, σημειώνοντας, ωστόσο, την αρνητική επίπτωση που θα είχε στην εφαρμογή της εν λόγω αρχής τυχόν σημαντική επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος, κυρίως ως αποτέλεσμα μιας ενδεχόμενης αποτυχίας στην ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του ελληνικού προγράμματος και στην ικανοποίηση των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί για την επιτυχή ολοκλήρωσή του.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014 και 2015, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19 «Παροχές σε εργαζομένους»:** Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών: Εισφορές εργαζομένων (Κανονισμός 2015/29/17.12.2014)

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία μεταβάλλεται ο λογιστικός χειρισμός των σχετιζόμενων με την παροχή υπηρεσίας εισφορών που δεν εξαρτώνται από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας. Παραδείγματα των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας περιλαμβάνουν αυτές που αποτελούν σταθερό ποσοστό του μισθού του εργαζομένου ή ένα σταθερό ποσό σε όλη τη διάρκεια της περιόδου απασχόλησης ή ένα ποσό σχετικό με την ηλικία του εργαζομένου. Με την τροποποίηση η οντότητα δύναται να επιλέξει είτε να λογιστικοποιήσει τις εν λόγω εισφορές ως μείωση του κόστους απασχόλησης (service cost) την περίοδο κατά την οποία οι σχετιζόμενες υπηρεσίες παρέχονται (σαν να πρόκειται δηλαδή για βραχυπρόθεσμη παροχή προς τους εργαζομένους) ή να εξακολουθεί, όπως και πριν, να τις κατανέμει στα έτη απασχόλησης.

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:**

- κύκλος 2010-2012 (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
- κύκλος 2011-2013 (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2013, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2015 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»:** Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/2173/24.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα, το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2015/2406/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στα πλαίσια του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των ΔΠΧΠ (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται ασήμαντες. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η εταιρία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας εταιρίας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
 - ο σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
 - ο σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών της καταστάσεων.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16** «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38** «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης (Κανονισμός 2015/2231/2.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαίρεση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή

(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16** «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41** «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,

β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και

γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι οικονομικές καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις.

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2012-2014** (Κανονισμός 2015/2343/15.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

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.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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

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

Απομείωση

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.

Λογιστική αντιστάθμισης

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

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,

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

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

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

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας εταιρίας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

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

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

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

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

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς

διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

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

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

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7** «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»:

Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

- τις μεταβολές από ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12** «Φόροι Εισοδήματος»:
Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

1.2 Αρχές ενοποιήσεως

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

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

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

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

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

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

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

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

Κτήρια : 33 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός : 4 έως 7 έτη

1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Η ωφέλιμη ζωή των κτηρίων για την Εταιρία έχει καθορισθεί σε 33 έτη και για τον Όμιλο η ωφέλιμη ζωή έχει καθορισθεί από 25-33 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' άοριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

1.7 . Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

χρησιμοποιούν υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

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

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζουν ο Όμιλος και η Εταιρία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 12.

1.8 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πωλήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου μέχρι την απόσυρση του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν σε ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά τους στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξίας τους. Σε εκείνες τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

1.9 Άυλα πάγια

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

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

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

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

1.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

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

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

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

κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

1.11 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

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

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

1.12 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές

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

1.13 Μισθώσεις

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

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

1.14 Ταμείο και διαθέσιμα

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

1.15 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

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

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

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

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

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

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

1.16 Προβλέψεις

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

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

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων που δεν 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 Εταιρία και ο Όμιλος περιλαμβάνουν στις οικονομικές καταστάσεις γνωστοποιήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους.

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

1.17 Έσοδα

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

1.18 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Γενικά

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

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

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

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

α) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Επενδύσεις

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

β) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρίας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, στις απαιτήσεις από πελάτες, στις λοιπές απαιτήσεις, στους προμηθευτές και στις λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες, ενώ όλα τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού (εκτός από τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση) έχουν λήξη μεγαλύτερη του 1 έτους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 64.899.792 και Ευρώ 57.648.955 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 54.824.821 και Ευρώ 49.887.348 αντίστοιχα .

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 3,3% και 2,9% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Κίνδυνος επιτοκίων

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

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

Κίνδυνος Τιμών Μετοχών

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

Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

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

1.19 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

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

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 26.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Από εκτιμήσεις ακινήτων	4.673.526	4.816.273	4.673.526	4.816.273
Από διαχείριση ακινήτων	<u>3.803.898</u>	<u>3.513.351</u>	<u>2.839.896</u>	<u>2.743.880</u>
Σύνολο	<u>8.477.424</u>	<u>8.329.624</u>	<u>7.513.422</u>	<u>7.560.153</u>

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Ενοίκια από ALPHA BANK	4.272.441	4.283.882	2.507.721	2.518.021
Ενοίκια από τρίτους	298.072	286.424	273.497	267.443

Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	470.467	471.443	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	<u>36.729</u>	<u>37.348</u>	-	-
Σύνολο	<u>5.077.709</u>	<u>5.079.097</u>	<u>2.781.218</u>	<u>2.785.464</u>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα στη Σερβία τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK SRBIJA AD και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην ALPHA BANK AD SKOPJE. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην ALPHA BANK. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα τη Σόφια στη Βουλγαρία έχει στην κατοχή της πολυώροφο ακίνητο γραφείων από το οποίο ένα σημαντικό μέρος εκμισθώνει στην ALPHA BANK. Στις αρχές μηνός Μαρτίου 2016 θα αποχωρήσει η μισθώτρια ALPHA BANK από το ακίνητο ιδιοκτησίας της CHARDASH TRADING EOOD και γίνονται ήδη ενέργειες για την εύρεση νέων μισθωτών. Το ετήσιο μίσθωμα από την ALPHA BANK ανέρχεται το ποσό των Ευρώ 1,7 εκατ. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 25.

4. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.105.726	1.682.781	826.881	1.362.840
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>3.627</u>	<u>21.244</u>	<u>3.627</u>	<u>4.550</u>
Σύνολο	<u>1.109.353</u>	<u>1.704.025</u>	<u>830.508</u>	<u>1.367.390</u>

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Μισθοί	3.044.277	3.283.304	2.715.388	3.050.537
Εργοδοτικές εισφορές	455.291	435.423	381.615	374.080
Λοιπές επιβαρύνσεις	242.777	274.566	205.268	251.531
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 20)	<u>16.312</u>	<u>21.841</u>	<u>16.312</u>	<u>21.841</u>
Σύνολο	<u>3.758.657</u>	<u>4.015.134</u>	<u>3.318.583</u>	<u>3.697.989</u>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2015 ήταν στον Όμιλο 94 άτομα και στην Εταιρία 77 άτομα. Στις 31.12.2014 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 91 άτομα και για την Εταιρία 77 άτομα.

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Ενοίκια	167.142	156.640	159.209	148.656
Ασφάλιστρα	47.344	68.107	32.497	48.864
Επισκευές και συντηρήσεις	143.709	134.865	143.709	134.865
Λοιπές παροχές τρίτων	301.180	279.901	75.890	76.193
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	304.541	315.786	304.541	315.786
Χαρτόσημο μισθωμάτων	46.430	50.430	46.430	50.430
Λοιποί φόροι τέλη	172.858	220.616	57.033	80.465
Έξοδα μετακινήσεων	122.300	123.841	122.300	123.841
Γραφική ύλη	20.453	29.582	16.898	28.537
Έξοδα μετοχολογίου	15.069	19.101	15.069	19.101
Κοινόχρηστες δαπάνες	79.239	80.139	79.239	80.139
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	44.652	40.818	30.000	25.500
Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	13.000	13.200	13.000	13.200
Απομείωση παγίων	-	418.717	-	418.717
Λοιπά έξοδα	386.752	420.688	360.147	392.117
Ζημίες απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες	<u>177.087</u>	-	<u>177.087</u>	-
Σύνολο	<u>2.041.756</u>	<u>2.372.431</u>	<u>1.633.049</u>	<u>1.956.411</u>

Οι ζημίες απομείωσης αφορούν μη εισπραχθέντα μισθώματα.

7. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιού- μενων παγίων (σημείωση 10)	67.894	63.054	64.408	61.616
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 12)	1.514.445	1.517.653	445.875	447.893
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 11)	<u>3.576</u>	<u>16.614</u>	<u>3.563</u>	<u>16.564</u>
Σύνολο	<u>1.585.915</u>	<u>1.597.321</u>	<u>513.846</u>	<u>526.073</u>

8. Φόρος εισοδήματος

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.)», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων αυξάνεται από 26% σε 29%. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τα κέρδη που προκύπτουν στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2015 και μετά, ελλείψει ρητής πρόβλεψης στο νόμο περί αναδρομικής εφαρμογής τους για εισοδήματα φορολογικού έτους 2014. Η επίπτωση από τη μεταβολή του φορολογικού συντελεστή έχει ενσωματωθεί στα αποτελέσματα της χρήσεως όπως παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται στη Βουλγαρία με συντελεστή 10%, στη Σερβία με συντελεστή 15%, στη Ρουμανία με συντελεστή 16% και στη FYROM με συντελεστή 10%.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Τρέχων φόρος Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 21)	1.331.879	1.074.200	1.152.800	893.802
Σύνολο	<u>1.582.844</u>	<u>1.100.372</u>	<u>1.393.318</u>	<u>909.354</u>

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	5.645.386	5.049.315	4.164.605	3.510.080
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(24,75%) 1.397.233	(21,65%) 1.093.021	(29%) 1.207.735	(26%) 912.621
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,64%) 35.924	(0,30%) 15.386	(0,86%) 35.924	(0,44%) 15.386
Επίπτωση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	(2,59%) 146.286	-	(3,51%) 146.286	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,06%) 3.401	0,16% (8.035)	(0,08%) 3.373	0,53% (18.653)
Σύνολο φόρου	(28,04%) <u>1.582.844</u>	(21,79%) <u>1.100.372</u>	(33,46%) <u>1.393.318</u>	(25,91%) <u>909.354</u>

Ο φορολογικός συντελεστής 24,75% για τη χρήση 2015 και 21,65% για τη χρήση 2014, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου, που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των κερδών προ φόρων για κάθε μία από τις θυγατρικές εταιρίες τους Ομίλου.

Πιστωτικός αναβαλλόμενος φόρος ύψους Ευρώ 6.804 αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας και αναλύεται ως εξής:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Αποτίμηση μετοχών διαθέσιμων προς πώληση	(886)	(7.362)
Αποζημίωση προσωπικού	<u>7.690</u>	<u>22.876</u>
Σύνολο	<u>6.804</u>	<u>15.514</u>

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

Τα ανωτέρω ισχύουν από 1.1.2014

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009.

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τη χρήση 2010 και να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους εισοδήματος για τη μητρική Εταιρία.

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία εντός 10 ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, αφετέρου δε

ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο σε 10 ημέρες από την ημερομηνία έγκρισης του Ισολογισμού από τη Γενική Συνέλευση.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2014 η Εταιρία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά στοιχεία που ελέγχθησαν ενώ για τη χρήση 2015 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος φορολογικής συμμορφώσεως και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2008. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 2005. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις δεν θα προκύψουν σημαντικές φορολογικά διαφορές.

9. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή :

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2015	31.12.2014
Καθαρά κέρδη	4.062.542	3.948.943	2.771.287	2.600.726
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,29	0,28	0,20	0,19

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή :

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

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>			<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2014	513.009	262.457	775.466	513.009	244.319	757.328
Μεταφορές	1.680.000	-	1.680.000	1.680.000	-	1.680.000
Προσθήκες	90.800	339.248	430.048	90.800	325.529	416.329
Απομείωση	(263.449)	-	(263.449)	(263.449)	-	(263.449)
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(4.030)	(4.030)	-	(4.030)	(4.030)
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>2.020.360</u>	<u>597.675</u>	<u>2.618.035</u>	<u>2.020.360</u>	<u>565.818</u>	<u>2.586.178</u>
1 Ιανουαρίου 2015	2.020.360	597.675	2.618.035	2.020.360	565.818	2.586.178
Προσθήκες	-	5.343	5.343	-	4.274	4.274
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(126)	(126)	-	-	-
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(36.446)	(36.446)	-	(36.446)	(36.446)
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>2.020.360</u>	<u>566.446</u>	<u>2.586.806</u>	<u>2.020.360</u>	<u>533.646</u>	<u>2.554.006</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2014	58.175	232.525	290.700	58.175	232.525	290.700
Αποσβέσεις περιόδου	21.532	41.522	63.054	21.532	40.083	61.615
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπαιθθέντων	91.665	(4.030)	87.635	91.665	(4.030)	87.635
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(19)	(19)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>171.372</u>	<u>269.998</u>	<u>441.370</u>	<u>171.372</u>	<u>268.578</u>	<u>439.950</u>
1 Ιανουαρίου 2015	171.372	269.998	441.370	171.372	268.578	439.950
Αποσβέσεις περιόδου	19.047	48.847	67.894	19.047	45.361	64.408
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπαιθθέντων	-	(36.445)	(36.445)	-	(36.445)	(36.445)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(80)	(80)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>190.419</u>	<u>282.320</u>	<u>472.739</u>	<u>190.419</u>	<u>277.494</u>	<u>467.913</u>
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2015	1.829.941	284.126	2.114.067	1.829.941	256.152	2.086.093
31 Δεκεμβρίου 2014	1.848.988	327.677	2.176.665	1.848.988	297.240	2.146.228

Εντός της χρήσεως 2014 για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα πραγματοποιήθηκε απομείωση της αξίας τους κατά ποσό Ευρώ 263.449. Το ανακτήσιμο ποσό των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για τα οποία υπολογίσθηκε απομείωση ανερχόταν την 31.12.2014 στο ποσό των Ευρώ 1.570.000 και υπολογίσθηκε ως η αξία χρήσης. Η αξία χρήσης είναι η αγοραία αξία του ακινήτου πλέον των βελτιώσεων επενδυτών που έχουν πραγματοποιηθεί.

11. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Έξοδα λογισμικού	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Έξοδα λογισμικού
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2014	873.128	873.088
Προσθήκες	79	-
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>873.207</u>	<u>873.088</u>
1 Ιανουαρίου 2015	873.207	873.088
Προσθήκες	8.200	8.157
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>881.407</u>	<u>881.245</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2014	853.101	853.101
Αποσβέσεις περιόδου	16.614	16.564
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>869.715</u>	<u>869.665</u>
1 Ιανουαρίου 2015	869.715	869.665
Αποσβέσεις περιόδου	3.577	3.563
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>873.292</u>	<u>873.228</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2015	8.115	8.017
31 Δεκεμβρίου 2014	3.492	3.423

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Οικόπεδα και κτήρια	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2014	80.365.284	44.245.832
Μεταφορές	(1.680.000)	(1.680.000)
Απομείωση	(155.268)	(155.268)
Συναλλαγματικές διαφορές	(229.110)	-
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>78.300.906</u>	<u>42.410.564</u>

1 Ιανουαρίου 2015	78.300.906	42.410.564
Προσθήκες	17.375	-
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(36.068)</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>78.282.213</u>	<u>42.410.564</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2014	6.341.811	4.490.109
Αποσβέσεις περιόδου	1.517.653	447.893
Αποσβέσεις μεταφοράς	(91.665)	(91.665)
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(16.082)</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>7.751.717</u>	<u>4.846.337</u>
1 Ιανουαρίου 2015	7.751.717	4.846.337
Αποσβέσεις περιόδου	1.514.445	445.875
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(2.741)</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2015	<u>9.263.421</u>	<u>5.292.212</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2015	69.018.792	37.118.352
31 Δεκεμβρίου 2014	70.549.189	37.564.227

Τα περισσότερα από τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής με δυνατότητα ανανέωσης ή παρατάσεως βάση συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.781.218 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 5.077.709 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Εντός της χρήσεως 2014 πραγματοποιήθηκε απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων ποσού Ευρώ 155.268. Το ανακτήσιμο ποσό των εν λόγω ακινήτων ανερχόταν την 31.12.2014 στο ποσό των Ευρώ 1.700.000 και υπολογίσθηκε ως η εύλογη αξία μείων τα έξοδα πώλησης.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2015 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 40,20 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 70,61 εκατ. Την 31.12.2014 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ανήρχετο για την Εταιρία στο ποσό των Ευρώ 40,27 εκατ. και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 73,51 εκατ.

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

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

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

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

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

Οικιστικά Ακίνητα : Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος,

ποσοστό μακροχρόνια ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό ξενοίκιαστων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο , συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

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

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για σκοπούς απομείωσης όσο και για σκοπούς γνωστοποίησης της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 7,50% και 8,50%. Επίσης για σκοπούς αποτίμησης θεωρείται ότι τα ακίνητα δεν χρησιμοποιούνται κατά τρόπο διαφορετικό από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση τους.

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

13. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 31^η Δεκεμβρίου 2015 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000
- β) Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780
- δ) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 30.455.017
- ε) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.

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

14. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

31/12/2015

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

31/12/2014

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

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

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

Τα ανωτέρω αξιόγραφα δεν είναι ενεχυριασμένα.

<u>Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου</u>	<u>Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Μη διαβαθμισμένα	<u>47.050</u>	<u>47.050</u>

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

15. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.189.888 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 1.313.995. Στην Εταιρία οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό από εταιρίες του Ομίλου ALPHA BANK.

Ζημίες απομείωσης κα ισόποση πρόβλεψη σχηματίστηκε εντός της χρήσεως για απαιτήσεις από μισθώματα ποσού 177.087. Οι υπόλοιπες απαιτήσεις κατά το μεγαλύτερο μέρος τους εισπράχθηκαν το αμέσως επόμενο διάστημα από τη λήξη της χρήσεως.

16. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	174.954	367.334	126.990	297.027
Απαιτήσεις από προκαταβολή φόρου εισοδήματος	-	282.364	-	355.474
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	249.631	405.553	249.632	405.553
Λοιπές απαιτήσεις	<u>452.448</u>	<u>849.432</u>	<u>336.658</u>	<u>736.528</u>
Σύνολο	<u>877.033</u>	<u>1.904.683</u>	<u>713.280</u>	<u>1.794.582</u>

17. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ταμείο	445	457	436	448
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>64.899.347</u>	<u>57.648.498</u>	<u>54.824.385</u>	<u>49.886.900</u>
Σύνολο	<u>64.899.792</u>	<u>57.648.955</u>	<u>54.824.821</u>	<u>49.887.348</u>

Το ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ταμείο	446	457	436	448
Καταθέσεις όψεως	5.766.073	7.454.353	559.797	348.678
Προθεσμιακές καταθέσεις	<u>59.019.152</u>	<u>50.054.736</u>	<u>54.200.000</u>	<u>49.401.807</u>
Σύνολο	<u>64.785.671</u>	<u>57.509.546</u>	<u>54.760.233</u>	<u>49.750.933</u>

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

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

18. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

19. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2015 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Τακτικό αποθεματικό	4.838.105	4.702.248	4.802.881	4.671.881
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	21.303	22.189	21.303	22.189
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(2.705.081)	(2.626.036)	-	-
Σύνολο	<u>2.154.327</u>	<u>2.098.401</u>	<u>4.824.184</u>	<u>4.694.070</u>

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2015.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

20. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 381.615 για το έτος 2015 (Ευρώ 374.080 για το έτος 2014) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 183.168 για το έτος 2015 (Ευρώ 158.641 για το έτος 2014), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 73.676 για το έτος 2015 (Ευρώ 61.343 για το έτος 2014). Η υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων. Τυχόν προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως απαίτηση εφόσον συνοδεύονται είτε με επιστροφή μετρητών είτε με μείωση μελλοντικών εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

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

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015 και 2014 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015 και της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

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

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.280	9.303
Επιτοκιακό κόστος	<u>8.032</u>	<u>12.538</u>
Έξοδο χρήσεως (σημείωση 5)	<u>16.312</u>	<u>21.841</u>
Συνολικό έξοδο χρήσεως	<u>16.312</u>	<u>21.841</u>
Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) καθαρή θέση		
Αναλογιστικές (ζημίες) στην έναρξη της χρήσεως	(103.450)	(14.229)
Μεταβολή	<u>(15.816)</u>	<u>(89.221)</u>
Αναλογιστικές (ζημίες) στην λήξη της χρήσεως	<u>(119.266)</u>	<u>(103.450)</u>
Μεταβολή υποχρέωσης		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	401.609	329.943
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.280	9.303
Επιτοκιακό κόστος	8.032	12.538
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	(12.755)	(118.984)
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	10.597	79.588
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>15.816</u>	<u>89.221</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<u>431.579</u>	<u>401.609</u>
Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,50%	2,00%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1,80%	1,00%
Μέση διάρκεια υποχρέωσης	12,14	12,80

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

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο τότε η υποχρέωση θα ήταν χαμηλότερη κατά 5%

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

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

ΟΜΙΛΟΣ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	319.108	246.047
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.913.045)</u>	<u>(1.596.696)</u>
	<u>(1.593.937)</u>	<u>(1.350.649)</u>
2014		2015

	Υπόλοιπο 1.1.14	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.14	Αναγνώριση στην κατάστα- ση αποτέλε- σμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.15
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση		-	(7.362)	-	(7.362)	-	(886)	-	(8.248)
Αποζημίωση προσωπικού	118.869	(4.564)	22.876	-	137.181	13.012	7.690	-	157.883
Απομειώσεις παγίων		108.866	-	-	108.866	16.380	-	-	125.246
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	-	-	35.979	-	-	35.979
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.463.748)	(130.474)	-	4.888	(1.589.334)	(316.327)	-	864	(1.904.797)
Σύνολο	(1.344.879)	(26.172)	15.514	4.888	(1.350.649)	(250.956)	6.804	864	(1.593.937)

ΕΤΑΙΡΙΑ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	319.108	246.047
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(1.801.411)</u>	<u>(1.494.636)</u>
	<u>(1.482.303)</u>	<u>(1.248.589)</u>

2014

2015

	Υπόλοιπο 01.01.14	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.14	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.15
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	-	-	(7.362)	(7.362)	-	(886)	(8.248)
Αποζημίωση - προσωπικού	118.869	(4.564)	22.876	137.181	13.012	7.690	157.883
Λοιπές φορολογικές Απαιτήσεις	-	-	-	-	35.979	-	35.979
Απομειώσεις παγίων	-	108.866	-	108.866	16.380	-	125.246
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.367.420)	(119.854)	-	(1.487.274)	(305.889)	-	(1.793.163)
Σύνολο	(1.248.551)	(15.552)	15.514	(1.248.589)	(240.518)	6.804	(1.482.303)

22. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2015 για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ.481.191 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 486.859.

Την 31 Δεκεμβρίου 2014 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 511.565 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 518.084.

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

23. Λοιπές υποχρεώσεις**ΟΜΙΛΟΣ****ΕΤΑΙΡΙΑ**

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μερίσματα πληρωτέα	11.948	24.450	11.948	24.450
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο	568.351	-	496.954	-

Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	306.403 51.976	400.490 44.983	260.960 51.976	336.003 44.983
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	121.392	116.429	121.392	116.429
Αποθεματικά κοινοχρήστων	642.358	584.986	642.358	584.986
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>162.934</u>	<u>262.263</u>	<u>10.774</u>	<u>129.046</u>
Σύνολο	<u>1.865.362</u>	<u>1.433.601</u>	<u>1.596.362</u>	<u>1.235.897</u>

Το ποσό των μερισμάτων πληρωτέων αφορά μερίσματα παρελθουσών χρήσεων τα οποία μετά την παρέλευση πενταετίας αποδίδονται στο δημόσιο.

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

24. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2015 και 31.12.2014 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Απαιτήσεις</u>				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.245.853	1.251.004	1.171.561	1.149.960
Λοιπές απαιτήσεις	122.710	62.393	476	17.266
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>64.899.265</u>	<u>28.989.103</u>	<u>54.824.379</u>	<u>21.169.622</u>
	<u>66.267.828</u>	<u>30.302.500</u>	<u>55.996.416</u>	<u>22.336.848</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Υποχρεώσεις</u>				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	363.010	461.851	362.299	455.332
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>72.169</u>	<u>63.613</u>	<u>92</u>	<u>21</u>
	<u>435.179</u>	<u>525.464</u>	<u>362.391</u>	<u>455.353</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Έσοδα</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.298.629	7.787.867	7.211.046	7.083.048
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.775.609	4.776.721	2.507.721	2.518.021
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>741.668</u>	<u>363.598</u>	<u>469.438</u>	<u>38.880</u>
	<u>13.815.906</u>	<u>12.928.186</u>	<u>10.188.205</u>	<u>9.639.949</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Έξοδα</u>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.067.442	1.507.929	1.067.442	1.515.447
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	36.823	98.049	23.605	77.711

Αποσβέσεις	<u>2.163</u>	<u>911</u>	<u>2.163</u>	<u>911</u>
	<u>1.106.428</u>	<u>1.606.889</u>	<u>1.093.210</u>	<u>1.594.069</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>322.575</u>	<u>306.415</u>	<u>322.575</u>	<u>306.415</u>

Το ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ασκεί σημαντική επιρροή στην Alpha Bank ΑΕ, την τελική οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο στην Εταιρία. Ειδικότερα στα πλαίσια του Ν.3864/2010, το ΤΧΣ απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank ΑΕ. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, το ΤΧΣ και οι θυγατρικές του εταιρίες θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν είχαν συναλλαγές με το ΤΧΣ ή τις θυγατρικές του εταιρίες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς και την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Σύμφωνα με τη Νομική Υπηρεσία της Εταιρίας οι εκκρεμείς νομικές υποθέσεις της Εταιρίας και του Ομίλου είναι οι εξής :

1. Έχει ασκηθεί ποινική δίωξη από την Alpha Bank, η οποία βρίσκεται στο στάδιο της προκαταρκτικής εξέτασης, κατά πρώην προϊσταμένου της Alpha Αστικά Ακίνητα, για ψευδείς και διογκωμένες εκτιμήσεις της αξίας ακινήτων υποψήφιων δανειοληπτών της Alpha Bank, στις οποίες προέβαινε, που έχουν ήδη συνέπειες σε βάρος της Τράπεζας και κατ' επέκταση σε βάρος της αξιοπιστίας και του κύρους της Εταιρίας. Η ζημία αυτή προβλέπεται να καλυφθεί από την ασφαλιστική εταιρία.

2. Η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας κατέθεσε αγωγή στα Πολιτικά Δικαστήρια με την οποία διεκδικεί την ιδιοκτησία του οικοπέδου επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D στη Σόφια Βουλγαρίας, αμφισβητώντας τη νομιμότητα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των παλιών ιδιοκτητών του οικοπέδου. Τα Πολιτικά Δικαστήρια Πρωτοδίκως δικαίωσαν την CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Στη συνέχεια η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας άσκησε έφεση κατά της πρωτοδίκου αποφάσεως. Το Εφετείο αποφάσισε υπέρ της Ακαδημίας Επιστημών ως προς την ιδιοκτησία του οικοπέδου αναγνωρίζοντας ωστόσο ότι η CHARDASH TRADING E.O.O.D, θα πρέπει να εισπράξει από την Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας το σύνολο του κόστους των βελτιώσεων επί του οικοπέδου που έχει δαπανήσει ως καλόπιστος επενδυτής, το οποίο προσδιορίζεται σε περίπου Ευρώ 22 εκατ., και ότι δικαιούται να διατηρήσει τη χρήση του οικοπέδου και του ακινήτου έως την καταβολή του ανωτέρου ποσού από την Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας.

Η CHARDASH TRADING E.O.O.D έχει προβεί στις προβλεπόμενες νομικές ενέργειες για την προσφυγή στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο κατά της προαναφερθείσας απόφασης του Εφετείου και αναμένει την κρίση του δικαστηρίου. Σύμφωνα με την εκτίμηση του νομικού της συμβούλου η CHARDASH TRADING E.O.O.D αναμένει ότι το δικαστήριο θα αποφανθεί υπέρ της ως προς την ιδιοκτησία της επί του οικοπέδου και του ακινήτου.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 8.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD εκμισθώνει ακίνητα σε διάφορες πόλεις της Σερβίας, η ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE στην Οχρίδα, η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. στο Plovdiv και η CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.16-31.12.16</u>	<u>01.01.16-31.12.16</u>
Για το επόμενο έτος	3.687.968	2.702.576

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.17-31.12.20</u>	<u>01.01.16-31.12.20</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	3.161.225	2.033.701

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	96.725	96.725

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2015 παρουσιάζονται στην σημείωση 3 .

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.16-31.12.16</u>	<u>01.01.16-31.12.16</u>
Για το επόμενο έτος	81.122	73.056

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.17-31.12.20</u>	<u>01.01.17-31.12.20</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	308.710	276.444

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	318.984	306.984

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2015 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

26. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

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

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD δραστηριοποιείται στην Σερβία, η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE δραστηριοποιείται στα Σκόπια και οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2015 στο 24,05 % και στα κέρδη προ φόρων στο 26,22%.

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

ΟΜΙΛΟΣ

31.12.2015

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.477.424	5.077.709		13.555.133
Αποτελέσματα τομέα	2.615.478	2.720.647	(796.948)	4.539.177
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			1.106.209	1.106.209
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.582.844)</u>
Καθαρά κέρδη				4.062.542
Ενεργητικό (31.12.15)	419.609	71.036.586	(1) 66.822.649	138.278.844
Παθητικό (31.12.15)	1.112.107	494.631	2.770.999	4.377.737
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.15)	8.200	17.375	5.343	30.918

31.12.2014

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.329.624	5.079.097		13.408.721
Αποτελέσματα τομέα	1.540.394	3.037.944	(1.230.733)	3.347.605
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			1.701.710	1.701.710
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.100.372)</u>
Καθαρά κέρδη				3.948.943
Ενεργητικό (31.12.14)	1.678.849	72.796.357	(1) 59.155.359	133.630.565
Παθητικό (31.12.14)	1.260.620	273.663	2.169.660	3.703.943
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.14)	208.346		221.781	430.127

ΕΤΑΙΡΙΑ

31.12.2015

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.513.422	2.781.218		10.294.640
Αποτελέσματα τομέα	2.286.570	1.660.653	(613.126)	3.334.097
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			830.508	830.508
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.393.318)</u>
Καθαρά κέρδη				2.771.287
Ενεργητικό (31.12.15)	394.430	38.969.501	(1) 94.633.367	133.997.298
Παθητικό (31.12.15)	1.078.191	393.782	2.519.462	3.991.435
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.15)	8.157		4.274	12.431

31.12.2014

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.560.153	2.785.464		10.345.617
Αποτελέσματα τομέα	1.411.364	1.811.461	(1.080.135)	2.142.690
Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα			1.367.390	1.367.390
Φόρος εισοδήματος				<u>(909.354)</u>
Καθαρά κέρδη				2.600.726

Ενεργητικό (31.12.14)	409.302	39.672.028	(1) 90.559.918	130.641.248
Παθητικό (31.12.14)	1.068.511	220.973	2.108.176	3.397.660
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.14)	194.549		221.780	416.329

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

27. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα. Το μεγαλύτερο μέρος αυτών των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι με τη μητρική εταιρία και τακτοποιήθηκε εντός των πρώτων μηνών του 2015.

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

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	57.488
Συνολικό κέρδος ή ζημιά που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-	(10.438)
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

28. Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Εντός της χρήσης τροποποιήθηκε ο τρόπος παρουσίασης της απαίτησης για προκαταβολή φόρου εισοδήματος και της υποχρέωσης για τρέχοντα φόρο εισοδήματος, τα οποία εμφανίζονται πλέον συμψηφιστικά στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου Σύμφωνα με τα ανωτέρω ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού 31.12.2014 της Εταιρίας και του Ομίλου αναταξινομήθηκαν ως εξής :

Ενοποιημένος Ισολογισμός 31.12.2014

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Λοιπές απαιτήσεις	2.871.595	(966.912)	1.904.683
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	61.821.081	(966.912)	60.854.169
Σύνολο ενεργητικού	134.597.477	(966.912)	133.630.565
Λοιπές υποχρεώσεις	2.400.513	(966.912)	1.433.601
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.918.597	(966.912)	1.951.685
Σύνολο υποχρεώσεων	4.670.855	(966.912)	3.703.943
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	134.597.477	(966.912)	133.630.565

Ισολογισμός Εταιρίας 31.12.2014

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Λοιπές απαιτήσεις	2.688.384	(893.802)	1.794.582
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	53.764.325	(893.802)	52.870.523
Σύνολο ενεργητικού	131.535.050	(893.802)	130.641.248
Λοιπές υποχρεώσεις	2.129.699	(893.802)	1.235.897
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.641.264	(893.802)	1.747.462
Σύνολο υποχρεώσεων	4.291.462	(893.802)	3.397.660
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	131.535.050	(893.802)	130.641.248

29. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών

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

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	30.000,00	25.500,00
Αμοιβή σχετικά με το φορολογικό πιστοποιητικό	13.000,00	13.200,00
Σύνολο	<u>43.000,00</u>	<u>38.700,00</u>

30. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 29 Φεβρουαρίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ