

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ 31.12.2014**

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

ΑΘΗΝΑΙ , 12 ΜΑΡΤΙΟΥ 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	15
Οικονομικές καταστάσεις Ιδιαίτερες και Ενοποιημένες της 31.12.2014	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων	17
· Ισολογισμός	18
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	19
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	20
· Κατάσταση ταμειακών ροών	21
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	22
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	23
1.1 Βάση παρουσίασης.....	23
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	31
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	31
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	31
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	32
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
1.7 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων	33
1.8 Άυλα πάγια	33
1.9 Φόρος εισοδήματος	33
1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	34
1.11 Απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές	34
1.12 Μισθώσεις.....	34
1.13 Ταμείο και διαθέσιμα.....	35
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση.....	35
1.15 Προβλέψεις.....	36
1.16 Έσοδα.....	36
1.17 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	36
1.18 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	38
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	38
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	39
4 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	39
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	40
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	40
7 Αποσβέσεις.....	41
8 Φόρος εισοδήματος.....	41
9 Κέρδη ανά μετοχή.....	43
<u>Ενεργητικό</u>	
10 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	43
11 Άυλα πάγια.....	44
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	44
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	46
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	46

15	Απαιτήσεις από πελάτες.....	47
16	Λοιπές απαιτήσεις.....	47
17	Ταμείο και διαθέσιμα.....	47
	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	48
19	Αποθεματικά.....	48
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
20	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	49
21	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	50
22	Προμηθευτές.....	51
23	Λοιπές υποχρεώσεις.....	51
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
24	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	51
25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	54
26	Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα.....	55
27	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	54
28	Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου	57
29	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	58
	Στοιχεία και Πληροφορίες της χρήσεως από	
	01 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014.....	59
	Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που	
	Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2014	60
	Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών	
	Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου	61

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

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήναι, 12 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι.ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ.ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2014 έως 31.12.2014

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις ιδιαίτερες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2014.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας, του Ομίλου και του Ομίλου της ALPHA BANK όπου περιλαμβάνονται οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία και ο Όμιλος και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η κλειόμενη χρήση 2014 όπως αποτυπώνεται στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρίας υπήρξε θετική. Η συνολική απόδοση του Ομίλου (κέρδη προ φόρων / σύνολο εσόδων) διαμορφώθηκε στο 33,41% παρουσιάζοντας μείωση σε σχέση με την αντίστοιχη απόδοση του έτους 2013 που ήταν 49,14%. Αντίστοιχα η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου (κέρδη μετά από φόρους / ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε στο 3,0% από 3,6% το έτος 2013. Η μείωση στην αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου οφείλεται στην μείωση του κύκλου εργασιών κατά 5,2% και στην αύξηση των εξόδων κατά 20,5%. Η επέκταση στην Νοτιοανατολική Ευρώπη χαρακτηρίζεται επιτυχής και η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο κύκλο εργασιών της χρήσεως 2014 ανήλθε σε 22,85% και στα κέρδη προ φόρων σε 29,77%.

Την 31.12.2014 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 31 ακίνητα, εκ των οποίων 23 βρίσκονται στην Ελλάδα, 5 στη Σερβία, 2 στη Βουλγαρία και 1 στη FYROM.

Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 75,4 εκατ.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθε σε € 13,4 εκατ. από € 14,1 εκατ. το έτος 2013. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε € 8,3 εκατ. από € 8,7 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν στο ποσό των € 5,1 εκατ. από € 5,5 εκατ. το 2013.

Η μείωση στα έσοδα από παροχή υπηρεσιών οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις ακινήτων.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 1,7 εκατ. έναντι € 2,3 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 25% που οφείλεται στην σημαντική μείωση των επιτοκίων προθεσμιακών καταθέσεων που χορηγούσαν κατά την κλειόμενη χρήση οι Τράπεζες.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 10,1 εκατ. έναντι € 8,3 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση περίπου κατά 20,5% η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων που είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK μετά την συγχώνευση της πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ. Επίσης στις θυγατρικές εταιρίες ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL και ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD αυξήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσεως το προσωπικό.

Επίσης τα έξοδα της κλειόμενης χρήσεως επιβαρύνθηκαν με τη ζημία ποσού € 0,4 εκατ. που προέκυψε από την πρόβλεψη απομείωσης της λογιστικής αξίας ορισμένων ακινήτων σε σύγκριση με την μειωμένη εύλογη αξία αυτών.

Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 5,0 εκατ. έναντι € 8,1 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση που οφείλεται συνολικά στην μείωση του κύκλου εργασιών και στην αύξηση των λειτουργικών δαπανών.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 3,9 εκατ. έναντι κερδών € 4,6 εκατ. τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας μείωση. Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 2,6 εκατ. έναντι € 3,3 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε € 57,6 εκατ. έναντι € 53,7 Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		31.12.2014	31.12.2013
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	2.781,64%	2.036,23%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	178,65%	169,67%
Δείκτης απεικόνισσης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.118,18%	1.280,79%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	3,47%	4,68%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η συνεχιζόμενη οικονομική κρίση εξακολουθεί να πλήττει το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων και έχει επηρεάσει αρνητικά τις τιμές των ακινήτων.

Η πλειονότητα των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρίας είναι εκμισθωμένα.

Η Εταιρία μας μετά από αρκετά χρόνια συνεχούς ανάπτυξης πληρεί όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αντιμετώπιση της κρίσης και δημιουργίας σταθερών μακροπρόθεσμων αξιών για τους μετόχους της.

Συγκεκριμένα η Εταιρία και Όμιλος διαθέτουν:

- Υψηλότατης ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων με πολύ καλές αποδόσεις
- Άριστη εικόνα υποχρεώσεων με μηδενικό δανεισμό
- Πολύχρονη εμπειρία και εξειδικευμένο προσωπικό
- Σημαντικά διαθέσιμα κεφάλαια τα οποία επενδύονται με την μεγαλύτερη δυνατή απόδοση και τον μικρότερο πιστωτικό κίνδυνο.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω θεωρούμε ότι η Εταιρία και ο Όμιλος είναι σε θέση να διατηρήσουν τις καλές αποδόσεις τους. Παράλληλα επιδιώκει τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών επενδύοντας σε συστήματα που δίνουν την δυνατότητα μείωσης των λαθών και παρεκκλίσεων. Σε αυτήν την κατεύθυνση γίνονται π.χ. συστηματικά δειγματοληπτικές επανεκτιμήσεις που δίνουν την δυνατότητα ακριβέστερης αξιολόγησης των εκτιμητών μας .

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

Διαχείριση Κινδύνων

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

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

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

Λειτουργικός κίνδυνος

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2014 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απαιτήσεις από :		
ALPHA BANK (καταθέσεις προθεσμιακές και όψεως)	24.458.515	21.148.679
ALPHA BANK (αμοιβές και λοιπές εργασίες)	1.064.956	1.036.778
ALPHA LEASING	12.517	12.517
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	471.406	7.100
ALPHA BANK AD SKOPJE	450.261	2.760
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	3.649.915	1.260
ALPHA BANK CYPRUS LTD	88.240	88.240
ALPHA BANK ALBANIA	6.720	6.720
Λοιπές Εταιρίες Ομίλου	<u>99.970</u>	<u>32.794</u>
Σύνολο	<u>30.302.500</u>	<u>22.336.848</u>
Υποχρεώσεις προς:		
ALPHA BANK	455.332	455.332
ALPHA BANK SRBIJA SA	2.435	-
Λοιπές Εταιρίες Ομίλου	<u>67.697</u>	<u>21</u>
Σύνολο	<u>525.464</u>	<u>455.353</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2014 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Έσοδα/Κέρδη		
ALPHA BANK (έσοδα από τόκους)	79.442	38.880
ALPHA BANK (έσοδα από μισθώματα)	4.258.021	2.518.021
ALPHA BANK (έσοδα από παροχή υπηρεσιών)	6.815.135	6.577.715
ALPHA LEASING A.E.	193.045	193.045
ALPHA BANK SRBIJA AD	717.616	1.260
ALPHA BANK ALBANIA SHA	6.720	6.720
ALPHA BANK SKOPJE AD	52.284	2.760
ALPHA BANK CYPRUS LTD	135.910	135.910
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	14.931	7.100
Λοιπές Εταιρίες Ομίλου	<u>655.082</u>	<u>158.538</u>
Σύνολο	<u>12.928.186</u>	<u>9.639.949</u>
Έξοδα/Ζημιές		
ALPHA BANK	1.594.998	1.594.069
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.068	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	5.159	-
Λοιπές Εταιρίες Ομίλου	<u>664</u>	<u>-</u>
Σύνολο	<u>1.606.889</u>	<u>1.594.069</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>306.415</u>	<u>306.415</u>

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2014 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

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

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

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

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

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας.

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

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

Η Εταιρία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στις Εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι, ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια, ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D., CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι. Επίσης συμμετέχει κατά ποσοστό 18,421% στην Εταιρία PROPINDEX A.E. με έδρα την Ελλάδα.

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

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

6. Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Α.Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

Β. Διαχείριση Κινδύνων

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

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

Γ. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1εδ. (γ),(δ),(στ),(η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2014:

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

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

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

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

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

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

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

Δ.Γενική Συνέλευση

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

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

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

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

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

Ε.Διοικητικό Συμβούλιο

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

4. Όλα τα έγγραφα, με τα οποία η Εταιρία αναλαμβάνει υποχρεώσεις απέναντι σε τρίτους, πρέπει να υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή υπαλλήλους της Εταιρίας όπως ορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο.
5. Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια ή εξώδικα από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εάν απαιτείται προσωπική εμφάνιση ενώπιον Δικαστηρίου του εκπροσώπου της Εταιρίας ή αν πρόκειται να δοθεί όρκος από αυτήν, η Εταιρία εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου ή ο όρκος δίνεται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή από υπάλληλο της Εταιρίας που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση επί των Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ατομικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2014, 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 Οικονομικές Καταστάσεις
Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 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 στις παραγράφους 3δ του άρθρου 43α και 3στ του άρθρου 107 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 οικονομικές καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 37, 43α και 108 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2015

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ ΣΟΕΛ 19071

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	8.329.624	8.656.856	7.560.153	8.383.349
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	5.079.097	5.487.638	2.785.464	3.172.065
Σύνολο εσόδων		13.408.721	14.144.494	10.345.617	11.555.414
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(4.015.134)	(2.745.987)	(3.697.989)	(2.745.987)
Αμοιβές τρίτων		(2.076.230)	(2.185.658)	(2.022.454)	(2.114.277)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(2.372.431)	(1.836.386)	(1.956.411)	(1.441.320)
Αποσβέσεις	7	(1.597.321)	(1.579.024)	(526.073)	(508.158)
Σύνολο εξόδων		(10.061.116)	(8.347.055)	(8.202.927)	(6.809.742)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	4	1.704.025	2.274.343	1.367.390	1.923.361
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.315)	(3.744)	-	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		5.049.315	8.068.038	3.510.080	6.669.033
Φόρος εισοδήματος	8	(1.100.372)	(3.502.398)	(909.354)	(3.319.916)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		3.948.943	4.565.640	2.600.726	3.349.117
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		3.948.943	4.565.640		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	9	0,28	0,33	0,19	0,24

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Σημείωση					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10	2.176.665	484.766	2.146.228	466.628
Άυλα πάγια	11	3.492	20.027	3.423	19.987
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	70.549.189	74.023.473	37.564.227	39.755.723
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	38.009.797	38.009.797
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	47.050	57.488	47.050	57.488
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		72.776.396	74.585.754	77.770.725	78.309.623
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	1.300.531	1.751.912	1.188.593	1.698.763
Λοιπές απαιτήσεις	16	2.871.595	2.603.673	2.688.384	2.484.794
Ταμείο και διαθέσιμα	17	57.648.955	53.722.371	49.887.348	48.254.634
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		61.821.081	58.077.956	53.764.325	52.438.191
Σύνολο ενεργητικού		134.597.477	132.663.710	131.535.050	130.747.814
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	18	58.100.000	53.200.000	58.100.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	19	2.098.401	2.251.542	4.694.070	4.461.870
Αποτελέσματα εις νέον		49.543.335	50.817.090	44.264.632	46.880.251
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		129.926.622	126.453.518	127.243.588	124.727.007
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		129.926.622	126.453.518	127.243.588	124.727.007
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	20	401.609	329.943	401.609	329.943
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.350.649	1.344.879	1.248.589	1.248.551
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.752.258	1.674.822	1.650.198	1.578.494
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	22	518.084	367.464	511.565	346.522
Λοιπές υποχρεώσεις	23	2.400.513	4.167.906	2.129.699	4.095.791
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.918.597	4.535.370	2.641.264	4.442.313
Σύνολο υποχρεώσεων		4.670.855	6.210.192	4.291.462	6.020.807
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		134.597.477	132.663.710	131.535.050	130.747.814

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως		
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	
Σημείωση					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3.948.943	4.565.640	2.600.726	3.349.117	
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :					
<i>Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>					
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	14	(10.438)	9.713	(10.438)	9.713
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού		(391.694)	(66.962)	-	-
Φόρος εισοδήματος	21	(7.362)	-	(7.362)	-
		(409.494)	(57.249)	(17.800)	9.713
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών	20	(89.221)	(1.097)	(89.221)	(1.097)
Φόρος εισοδήματος	21	22.876	1.073	22.876	1.073
		(66.345)	(24)	(66.345)	(24)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		(475.839)	(57.273)	(84.145)	9.689
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος		<u>3.473.104</u>	<u>4.508.367</u>	<u>2.516.581</u>	<u>3.358.806</u>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :					
Μετόχους μητρικής		3.473.104	4.508.367		
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-		

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΙΑ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ						ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ						ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 01.01.13	53.200.000	20.184.886	1.946.311	46.613.954	-	121.945.151	53.200.000	20.184.886	4.096.157	43.887.158	121.368.201
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.565.640		4.565.640				3.349.117	3.349.117
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(57.249)	(24)		(57.273)			9.713	(24)	9.689
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(57.249)	4.565.616		4.508.367			9.713	3.349.093	3.358.806
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			362.480	(362.480)				356.000	(356.000)		
Υπόλοιπο 31.12.13	53.200.000	20.184.886	2.251.542	50.817.090	-	126.453.518	53.200.000	20.184.886	4.461.870	46.880.251	124.727.007
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.12.14											
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.948.943		3.948.943				2.600.726	2.600.726
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(391.694)			(391.694)					
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(17.800)	(66.345)		(84.145)		(17.800)	(66.345)	(84.145)	
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	4.900.000			(4.900.000)			4.900.000		(4.900.000)		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	4.900.000		(409.494)	(1.017.402)		3.473.104	4.900.000		(17.800)	(2.365.619)	2.516.581
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.353	(256.353)				250.000	(250.000)		
Υπόλοιπο 31.12.14	58.100.000	20.184.886	2.098.401	49.543.335	-	129.926.622	58.100.000	20.184.886	4.694.070	44.264.632	127.243.588

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013
Λειτουργικές δραστηριότητες	Σημείωση				
Κέρδη προ φόρων		5.049.315	8.068.038	3.510.080	6.669.033
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	7	1.597.321	1.579.024	526.073	508.158
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.701.710)	(2.270.599)	(1.367.390)	(1.923.361)
Λοιπά έξοδα		(1.544)	19.088	(17.556)	18.991
Απομειώσεις παγίων	10, 12	418.717	-	418.717	-
Ζημίες πώλησης πάγιων περιουσιακών στοιχείων		-	16.184	-	16.184
		<u>5.362.099</u>	<u>7.411.735</u>	<u>3.069.924</u>	<u>5.289.005</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		183.459	(1.849.487)	306.580	(1.968.385)
		<u>306.166</u>	<u>(1.062.267)</u>	<u>211.223</u>	<u>(227.153)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		5.851.724	4.499.981	3.587.727	3.093.467
Καταβλημένοι φόροι		(3.006.318)	(1.820.044)	(2.891.948)	(1.720.527)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>2.845.406</u>	<u>2.679.937</u>	<u>695.779</u>	<u>1.372.940</u>
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Καταθέσεις προθεσμίας (άνω τριών μηνών)		9.825.264	18.174.736	9.825.264	18.174.736
Εισπραχθέντες τόκοι		2.103.514	1.817.824	1.768.292	1.472.801
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10, 11, 12	(416.329)	(27.382)	(416.329)	(23.606)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		<u>11.512.449</u>	<u>19.965.178</u>	<u>11.177.227</u>	<u>19.623.931</u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μερίσματα πληρωθέντα		(14.126)	(20.749)	(14.126)	(20.749)
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση		(2.596)	-	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(16.722)</u>	<u>(20.749)</u>	<u>(14.126)</u>	<u>(20.749)</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		14.341.133	22.624.366	11.858.880	20.976.122
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	17	43.355.987	20.758.023	37.892.053	16.915.931
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(187.574)	(26.402)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	17	57.509.546	43.355.987	49.750.933	37.892.053

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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.

Την 31.12.2014 απασχολούσε 77 άτομα εκ των οποίων 25 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 2014 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,77% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΟΚΕΑΝΟΣ 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 εννοποίησης.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 410/17.06.2014 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
	Γεώργιος Π. Κρέπης

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 12^η Μαρτίου 2015 και αναρτώνται στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας www.astikaakinita.gr.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2014 παρουσιάζονται παρακάτω:

1.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2014 και έχουν συνταχθεί:

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

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

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

Στα πλαίσια της αξιολόγησης για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων βάσει της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Εταιρία και ο Όμιλος έλαβαν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις που ενδέχεται να έχουν κάποια επίπτωση στα οικονομικά μεγέθη της Ελλάδος, όπου κυρίως δραστηριοποιούνται. Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου και τα δεδομένα που ισχύουν μέχρι στιγμής, η Διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει πως θα είναι σε θέση να εξυπηρετήσουν ομαλά τη λειτουργική τους δραστηριότητα.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2013 και 2014, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 21 οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2014:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»: Εταιρίες Επενδύσεων (Κανονισμός 1174/20.11.2013)

Την 31.10.2012, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την ανωτέρω τροποποίηση με την οποία προσδιορίζεται η έννοια των «εταιριών επενδύσεων» και παρέχεται εξαίρεση ως προς την υποχρέωση τους να ενοποιούν εταιρίες που ελέγχουν. Συγκεκριμένα, μια εταιρία επενδύσεων δεν θα ενοποιοί τις θυγατρικές της, ούτε θα εφαρμόζει τις διατάξεις του ΔΠΧΠ 3 όταν αποκτά τον έλεγχο άλλης οντότητας, αλλά θα αποτιμά τις επενδύσεις της σε θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9. Εξαίρεση στον ανωτέρω κανόνα είναι οι θυγατρικές εταιρίες που δεν κατέχονται με σκοπό την αποκόμιση κέρδους από την επένδυση, αλλά για την παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρίας επενδύσεων. Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι η μητρική εταιρία επενδύσεων, που δεν θεωρείται και η ίδια εταιρία επενδύσεων, θα ενοποιοί όλες τις εταιρίες που ελέγχει, συμπεριλαμβανομένων αυτών που ελέγχονται μέσω της εταιρίας επενδύσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»: Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (Κανονισμός 1256/13.12.2012)

Την 16.12.2011, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΛΠ 32 αναφορικά με τον συμφηφισμό των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 32 συνίσταται στην προσθήκη οδηγιών αναφορικά με το πότε επιτρέπεται ο εν λόγω συμφηφισμός.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36** «Απομείωση στοιχείων ενεργητικού»: Γνωστοποιήσεις για το ανακτήσιμο ποσό μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού (Κανονισμός 1374/19.12.2013)

Την 29.5.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 36 με την οποία κατήργησε την απαίτηση γνωστοποίησης, που προέκυψε με την έκδοση του ΔΠΧΠ 13, του ανακτήσιμου ποσού για όλες τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ρών στις οποίες έχει επιμεριστεί σημαντικό τμήμα της λογιστικής αξίας της υπεραξίας ή των άυλων περιουσιακών στοιχείων με αόριστη ωφέλιμη ζωή, ανεξαρτήτως με το αν έχει αναγνωριστεί απομείωση. Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση προστέθηκαν γνωστοποιήσεις και ειδικότερα:

- του ανακτήσιμου ποσού ενός στοιχείου του ενεργητικού (μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ρών) για το οποίο αναγνωρίστηκε ή αναστράφηκε ζημία απομείωσης κατά την περίοδο αναφοράς,
- στην περίπτωση που το ανωτέρω ανακτήσιμο ποσό έχει προσδιοριστεί ως η εύλογη αξία μείον το κόστος της πώλησης, το επίπεδο ιεραρχίας της εύλογης αξίας,
- για τις αποτιμήσεις της εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο «επίπεδο 2» και στο «επίπεδο 3» της ιεραρχίας, οι τεχνικές αποτίμησης και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό τους, καθώς και το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε εάν η εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης υπολογίστηκε με τη χρήση μίας τεχνικής παρούσας αξίας.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης επέφερε την προσθήκη γνωστοποιήσεων οι οποίες παρατίθενται στις σημειώσεις 10 και 12.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση»: Ανανέωση της σύμβασης παραγώγων και συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης (Κανονισμός 1375/19.12.2013)

Την 27.6.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 39 με την οποία παρέχει εξαίρεση στην απαίτηση για διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης όταν το μέσο αντιστάθμισης εκπνεύσει, πωληθεί, διακοπεί ή ασκηθεί. Ειδικότερα, η εξαίρεση παρέχεται στην περίπτωση που το συμβόλαιο εξωχρηματιστηριακού παραγώγου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεωθεί (novation) με νέο αντισυμβαλλόμενο έναν κεντρικό εκκαθαριστή και ταυτόχρονα η ανανέωση αυτή ικανοποιεί σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- προκύπτει από εφαρμογή νόμου ή κανονισμών,
- επιτυγχάνει την αντικατάσταση του προηγούμενου αντισυμβαλλόμενου με νέο κεντρικό εκκαθαριστή και στα δύο μέρη του συμβολαίου, και τέλος
- δεν προβλέπει μεταβολές στους αρχικούς όρους του συμβολαίου πέραν των αλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την αντικατάσταση του αντισυμβαλλόμενου (ενέχυρα, δικαιώματα συμφηφισμού και έξοδα συναλλαγής).

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

- **Διερμηνεία 21 «Εισφορές»** (Κανονισμός 634/13.6.2014)

Την 20.5.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 21 «Εισφορές» με σκοπό την παροχή καθοδήγησης αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό των εισφορών που επιβάλλονται από τις κυβερνήσεις. Σύμφωνα με τη Διερμηνεία 21, η υποχρέωση πληρωμής εισφοράς αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις τη χρονική στιγμή που προκύπτει το δεσμευτικό γεγονός που ενεργοποιεί την υποχρέωση. Ως δεσμευτικό γεγονός ενεργοποίησης της υποχρέωσης πληρωμής της εισφοράς ορίζεται η δραστηριότητα της οικονομικής οντότητας λόγω της οποίας γεννάται η υποχρέωση, σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Η υιοθέτηση της Διερμηνείας 21 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 1.1.2014 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2014

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ19 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 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 2010-2012** (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
- **κύκλος 2011-2013** (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2014

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 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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 απαιτείται 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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11** «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα

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.

- **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 1.1.2017

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

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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:

- i) ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ii) ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- iii) Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- iv) Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- v) Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- vi) 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.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων

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:
 - σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

- 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 έχει 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

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

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

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**

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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

1.2 Αρχές ενοποιήσεως

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποιήσεως, 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 ικαιώματα, 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 διαφορά 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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 καθοριστεί σε 33 έτη και για τον Όμιλο η ωφέλιμη ζωή έχει καθοριστεί από 25-33 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

1.7 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 αξία τους. Σε εκείνες τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

1.8 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).

1.9 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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.

1.10 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 εκποιηθούν, 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.

1.11 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.

1.12 Μισθώσεις

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

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

1.13 Ταμείο και διαθέσιμα

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

1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

Η συνταξιοδότηση του προσωπικού της Εταιρίας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτεται 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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στα αποτελέσματα.

1.15 Προβλέψεις

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

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

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

1.16 Έσοδα

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

1.17 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Γενικά

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

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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 μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα από αντισυμβαλλόμενους που έχουν υψηλό βαθμό πιστοληπτικής ικανότητας και εκδότες συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank A.E. Δεδομένων των υψηλών βαθμών πιστοληπτικής ικανότητας, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές.

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 2014 και 2013 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 57.648.955 και Ευρώ 53.722.371 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 49.887.348 και Ευρώ 48.254.634 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 2014 και 2013 δεν είναι σημαντική καθώς

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

αντιπροσωπεύει 1,1% και 2,8% 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.

1.18 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

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

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 26.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Από εκτιμήσεις ακινήτων	4.816.273	6.550.253	4.816.273	6.550.253
Από διαχείριση ακινήτων	3.513.351	2.106.603	2.743.880	1.833.096
Σύνολο	<u>8.329.624</u>	<u>8.656.856</u>	<u>7.560.153</u>	<u>8.383.349</u>

Η αύξηση των εσόδων του ομίλου από τη διαχείριση ακινήτων οφείλεται τόσο στη μητρική εταιρία όσο και στις εργασίες που παρέχουν οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL, και ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Ενοίκια από ALPHA BANK	4.283.882	4.568.755	2.518.021	2.802.921
Ενοίκια από τρίτους	286.424	389.467	267.443	369.144
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	471.443	483.750	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	37.348	45.666	-	-
Σύνολο	<u>5.079.097</u>	<u>5.487.638</u>	<u>2.785.464</u>	<u>3.172.065</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. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Εντός της χρήσεως 2014 τα ενοίκια που εισέπραξε η Εταιρία παρουσίασαν μείωση σε σύγκριση με τη χρήση 2013 που οφείλεται στη μείωση ορισμένων μισθωμάτων. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 25.

4. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.682.781	1.905.482	1.362.840	1.905.482
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>21.244</u>	<u>368.861</u>	<u>4.550</u>	<u>17.879</u>
Σύνολο	<u>1.704.025</u>	<u>2.274.343</u>	<u>1.367.390</u>	<u>1.923.361</u>

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Μισθοί	3.283.304	2.227.844	3.050.537	2.227.844
Εργοδοτικές εισφορές	435.423	359.692	374.080	359.692
Λοιπές επιβαρύνσεις	274.566	139.460	251.531	139.460
Έξοδα/(Έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 20)	<u>21.841</u>	<u>18.991</u>	<u>21.841</u>	<u>18.991</u>
Σύνολο	<u>4.015.134</u>	<u>2.745.987</u>	<u>3.697.989</u>	<u>2.745.987</u>

Η αύξηση των αμοιβών του προσωπικού στην Εταιρία και στον Όμιλο οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων που είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK μετά την συγχώνευση της πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ. Επίσης στις θυγατρικές εταιρίες ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΙΤΑ ROMANIA SRL και ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD αυξήθηκε εντός της χρήσεως το προσωπικό. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31/12/2014 ήταν στον Όμιλο 91 άτομα και στην Εταιρία 77 άτομα.

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Ενοίκια	156.640	185.363	148.656	177.270
Ασφάλιστρα	68.107	72.212	48.864	52.568
Επισκευές και συντηρήσεις	134.865	102.778	134.865	102.778
Λοιπές παροχές τρίτων	279.901	253.190	76.193	32.780
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας	315.786	260.560	315.786	260.560
Χαρτόσημο μισθωμάτων	50.430	53.775	50.430	53.775
Λοιποί φόροι τέλη	220.616	321.846	80.465	197.629
Έξοδα μετακινήσεων	123.841	110.566	123.841	110.566
Γραφική ύλη	29.582	26.221	28.537	26.221
Έξοδα μετοχολογίου	19.101	24.473	19.101	24.473
Κοινόχρηστες δαπάνες	80.139	32.918	80.139	32.918
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	40.818	25.500	25.500	25.500
Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	13.200	13.200	13.200	13.200
Απομείωση παγίων	418.717	-	418.717	-
Λοιπά έξοδα	<u>420.688</u>	<u>353.784</u>	<u>392.117</u>	<u>331.082</u>
Σύνολο	<u>2.372.431</u>	<u>1.836.386</u>	<u>1.956.411</u>	<u>1.441.320</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Για την απομείωση των παγίων συνολικού ποσού € 418.717 γίνεται αναφορά στις σημειώσεις 10 και 12.

7. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων (σημείωση 10)	63.054	16.283	61.616	16.283
Αποσβέσεις επενδύσεων σε Ακίνητα (σημείωση 12)	1.517.653	1.530.587	447.893	459.721
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (σημείωση 11)	<u>16.614</u>	<u>32.154</u>	<u>16.564</u>	<u>32.154</u>
Σύνολο	<u>1.597.321</u>	<u>1.579.024</u>	<u>526.073</u>	<u>508.158</u>

8. Φόρος εισοδήματος

Με το άρθρο 58 του Ν.4178/2013 «Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος» προβλέπεται ότι τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με συντελεστή 26%.

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 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Τρέχων φόρος	1.074.200	1.935.893	893.802	1.799.680
Φόρος 19% επί των αφορολόγητων αποθεματικών	-	1.140.574	-	1.140.574
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>26.172</u>	<u>425.931</u>	<u>15.552</u>	<u>379.662</u>
Σύνολο	<u>1.100.372</u>	<u>3.502.398</u>	<u>909.354</u>	<u>3.319.916</u>

Με το άρθρο 72 του νόμου 4172/2013, τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αφορολόγητα αποθεματικά των νομικών προσώπων όπως αυτά εμφανίστηκαν στον τελευταίο ισολογισμό που έκλεισαν πριν την 1.1.2014 και τα οποία προέρχονται από αφορολόγητα κέρδη του Ν.2238/1994, σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους μέχρι 31.12.2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 15% και εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση του νομικού προσώπου και των μετόχων του. Από 1.1.2014 και μετά, τα ανωτέρω αποθεματικά συμψηφίζονται υποχρεωτικά στο τέλος κάθε φορολογικού έτους με ζημιές από οποιαδήποτε αιτία που προέκυψαν κατά τα τελευταία 5 έτη μέχρι εξαντλήσεώς τους. Σε περίπτωση όμως διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση με συντελεστή 19%. Από 1.1.2015 δεν επιτρέπεται η τήρηση ειδικών λογαριασμών αφορολόγητων αποθεματικών.

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	5.049.315	8.068.038	3.510.080	6.669.033
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(21,65%)1.093.021	(23,13%) 1.866.479	(26%)912.621	(26%)1.733.949
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Φόρος 19% επί των αφορολόγητων αποθεματικών	-	(14,14%) 1.140.574	-	(17,10%)1.140.574
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,30%) 15.386	(1,62%) 130.671	(0,44%) 15.386	(1,96%)130.671
Συμπληρωματικός φόρος	-	(1,18%) 95.162	-	(1,43%)95.162
Επίπτωση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	(3,34%) 269.512	-	(3,29%) 219.560
Λοιπές φορολογικές διαφορές	0,16% (8.035)	-	0,53% (18.653)	-
Σύνολο φόρου	(21,79%) 1.100.372	(43,41%) 3.502.398	(25,91%) 909.354	(49,78%)3.319.916

Ο φορολογικός συντελεστής 21,65% για τη χρήση 2014 και 23,13% για τη χρήση 2013, 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.

Ποσό Ευρώ 15.514 αναγνωρίσθηκε ως αναβαλλόμενος φόρος απευθείας στην καθαρή θέση και αναλύεται ως εξής:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Αποτίμηση μετοχών διαθέσιμων προς πώληση	(7.362)	-
Αποζημίωση προσωπικού	<u>22.876</u>	<u>1.073</u>
Σύνολο	<u>15.514</u>	<u>1.073</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».

Μετά την παρέλευση δεκαοκτώ μηνών από την έκδοση της Εκθέσεως Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη και με την προϋπόθεση ότι δεν έχουν εντοπισθεί φορολογικές παραβάσεις από τους ελέγχους του Υπουργείου Οικονομικών, θεωρείται περαιωμένος ο έλεγχος της συγκεκριμένης εταιρικής χρήσης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Για τη χρήση 2013 η Εταιρία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό, χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθησαν ενώ για τη χρήση 2014 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης 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 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA 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.

Ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου παρατίθεται στη σημείωση 21.

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 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Καθαρά κέρδη	3.948.943	4.565.640	2.600.726	3.349.117
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,28	0,33	0,19	0,24

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. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>			<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2013	513.009	255.813	768.822	513.009	237.675	750.684
Προσθήκες	-	23.606	23.606	-	23.606	23.606
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(16.962)	(16.962)	-	(16.962)	(16.962)
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>513.009</u>	<u>262.457</u>	<u>775.466</u>	<u>513.009</u>	<u>244.319</u>	<u>757.328</u>
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>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2013	52.334	222.873	275.207	52.334	222.873	275.207
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	10.442	16.283	5.841	10.442	16.283
Αποσβέσεις εκπαιθθέντων	-	(790)	(790)	-	(790)	(790)
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>58.175</u>	<u>232.525</u>	<u>290.700</u>	<u>58.175</u>	<u>232.525</u>	<u>290.700</u>
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>
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2014	1.848.988	327.677	2.176.665	1.848.988	297.240	2.146.228
31 Δεκεμβρίου 2013	454.834	29.932	484.766	454.834	11.794	466.628

Εντός της χρήσεως 2014 πραγματοποιήθηκε μεταφορά ποσού Ευρώ 1.680.000 από τα επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα λόγω μεταφοράς της έδρας της εταιρίας στο ιδιόκτητο ακίνητο επί της οδού Σταδίου 24.

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 ανέρχεται 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 – επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί.

11. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2013	873.088	873.088
Προσθήκες	40	-
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>873.128</u>	<u>873.088</u>
1 Ιανουαρίου 2014	873.128	873.088
Προσθήκες	79	-
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>873.207</u>	<u>873.088</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2013	820.947	820.947
Αποσβέσεις περιόδου	32.154	32.154
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>853.101</u>	<u>853.101</u>
1 Ιανουαρίου 2014	853.101	853.101
Αποσβέσεις περιόδου	16.614	16.564
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>869.715</u>	<u>869.665</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2014	3.492	3.423
31 Δεκεμβρίου 2013	20.027	19.987

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2013	80.399.404	44.245.832
Προσθήκες	3.736	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(37.856)	-
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>80.365.284</u>	<u>44.245.832</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

1 Ιανουαρίου 2014	80.365.284	44.245.832
Μεταφορές	(1.680.000)	(1.680.000)
Απομείωση	(155.268)	(155.268)
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(229.110)</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2014	<u>78.300.906</u>	<u>42.410.564</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2013	4.813.412	4.030.388
Αποσβέσεις περιόδου	1.530.587	459.721
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(2.188)</u>	<u>-</u>
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>6.341.811</u>	<u>4.490.109</u>
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>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2014	70.549.189	37.564.227
31 Δεκεμβρίου 2013	74.023.473	39.755.723

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 2.785.464 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 5.079.097 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Στην τρέχουσα οικονομική χρήση 2014 πραγματοποιήθηκε απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων ποσού Ευρώ 155.268. Το ανακτήσιμο ποσό των εν λόγω ακινήτων ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 1.700.000 και υπολογίσθηκε ως η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης. Συνολικά για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίσθηκε ζημία συνολικού ποσού Ευρώ 418.717. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που απομειώθηκαν έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του εισοδήματος (αμέσου κεφαλαιοποίησης) δεδομένου ότι υπάρχουν φερέγγυοι μισθωτές οι οποίοι επενδύουν στο ακίνητο και υπάρχει πρόθεση να ανανεωθούν οι μισθώσεις μετά λήξη τους. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας για τα εν λόγω ακίνητα ταξινομείται στο επίπεδο 3.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2014 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 40,27 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 73,51 εκατ. Την 31.12.2013 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ανήρχετο για την Εταιρία στο ποσό των Ευρώ 41,59 εκατ. και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 79,00 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

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

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

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

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για σκοπούς απομείωσης όσο και για σκοπούς γνωστοποίησης της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων κυμαίνεται μεταξύ 7,50% 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 2014 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 ASTIKA AKINITA ROMANIA 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.

31/12/2014

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

31/12/2013

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>57.488</u>	<u>39.988</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Μη διαβαθμισμένα	<u>47.050</u>	<u>57.488</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 1.188.593 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 1.300.531. Στην Εταιρία προέρχονται κατά ποσοστό 83,64 % από την ALPHA BANK.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτει η Εταιρία κανένας από τους πελάτες δεν είναι επισφαλής. Οι 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>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	367.334	244.697	297.027	244.697
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	1.249.276	1.289.268	1.249.276	1.289.268
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	405.553	446.483	405.553	446.483
Λοιπές απαιτήσεις	<u>849.432</u>	<u>623.225</u>	<u>736.528</u>	<u>504.346</u>
Σύνολο	<u>2.871.595</u>	<u>2.603.673</u>	<u>2.688.384</u>	<u>2.484.794</u>

Στον λογαριασμό «Λοιπές απαιτήσεις» στην Εταιρία και στον Όμιλο περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 247.003 που αφορά οφειλόμενα μισθώματα και κοινόχρηστα. Για την ασφάλεια της συγκεκριμένης απαιτήσεως έχει εγγραφεί προσημείωση σε ακίνητο ιδιοκτησίας του εγγυητή.

17. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Ταμείο	457	642	448	640
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>57.648.498</u>	<u>53.721.729</u>	<u>49.886.900</u>	<u>48.253.994</u>
Σύνολο	<u>57.648.955</u>	<u>53.722.371</u>	<u>49.887.348</u>	<u>48.254.634</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Ταμείο	457	642	448	640
Καταθέσεις όψεως	7.454.353	1.515.955	348.678	587.228
Προθεσμιακές καταθέσεις	<u>50.054.736</u>	<u>41.839.390</u>	<u>49.401.807</u>	<u>37.304.185</u>
Σύνολο	<u>57.509.546</u>	<u>43.355.987</u>	<u>49.750.933</u>	<u>37.892.053</u>

Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα του εσωτερικού που διαβαθμίζονται στο επίπεδο B- σύμφωνα με τον οίκο FITCH.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

18. Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 23^η Ιουλίου 2014 το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας ενέκρινε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με την υπ' αριθμόν Κ2-3600 απόφασή του. Η εν λόγω αύξηση προήλθε από την κεφαλαιοποίηση αφορολόγητων αποθεματικών ποσού Ευρώ 4.862.445,52 σε εφαρμογή του άρθρου 72 του Ν.4172/2013 καθώς και με κεφαλαιοποίηση υπόλοιπου κερδών προηγούμενων χρήσεων ποσού Ευρώ 37.554,48 με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά Ευρώ 0,35. Μετά τα ανωτέρω 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 2014 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Τακτικό αποθεματικό	4.702.248	4.445.894	4.671.881	4.421.882
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	22.189	39.988	22.189	39.988
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(2.626.036)	(2.234.340)	-	-
Σύνολο	<u>2.098.401</u>	<u>2.251.542</u>	<u>4.694.070</u>	<u>4.461.870</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 2014.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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 374.080 για το έτος 2014 (Ευρώ 359.692 για το έτος 2013) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 158.461 για το έτος 2014 (Ευρώ 129.958 για το έτος 2013), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Οι εισφορές που κατέβαλαν οι θυγατρικές εταιρίες σε φορείς ασφάλισης ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 61.343 για το έτος 2014 (μηδέν για το έτος 2013). 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 2014 και 2013 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013 Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.303	7.216
Επιτοκιακό κόστος	<u>12.538</u>	<u>11.775</u>
Έξοδο χρήσεως (σημείωση 5)	<u>21.841</u>	<u>18.991</u>
Συνολικό έξοδο χρήσεως	<u>21.841</u>	<u>18.991</u>
Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) καθαρή θέση		
Αναλογιστικές (ζημίες) στην έναρξη της χρήσεως	(14.229)	(13.132)
Μεταβολή	<u>(89.221)</u>	<u>(1.097)</u>
Αναλογιστικές (ζημίες) στην λήξη της χρήσεως	<u>(103.450)</u>	<u>(14.229)</u>
Μεταβολή υποχρέωσης		
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	329.943	309.855
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.303	7.216
Επιτοκιακό κόστος	12.538	11.775
Παροχές που καταβλήθηκαν από το Ταμείο	(118.984)	-
Κόστος προηγούμενης υπηρεσίας που ανέκυψε στη χρήση	79.588	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών Προσαρμογών	<u>89.221</u>	<u>1.097</u>
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<u>401.609</u>	<u>329.943</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Υποθέσεις

Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,00%	3,80%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1,00%	1%
Μέση διάρκεια υποχρέωσης	12,80	13,01

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 :

		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>								
						<u>31.12.2014</u>			<u>31.12.2013</u>	
						246.047			118.869	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις						(1.596.696)			(1.463.748)	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις						(1.350.649)			(1.344.879)	
		2013				2014				
		Υπόλοιπο 1.1.13 στην κατάσταση	Αναγνώριση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.13	Αναγνώριση στην κατά- σταση από- τελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.14
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση		-	-	-	-	-	-	(7.362)	-	(7.362)
Αποζημίωση προσωπικού		69.482	48.314	1.073	-	118.869	(4.564)	22.876	-	137.181
Απομειώσεις παγίων		-	-	-	-	-	108.866	-	-	108.866
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές		21.223	(21.223)	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων		(1.010.726)	(453.022)	-	-	(1.463.748)	(130.474)	-	4.888	(1.589.334)
Σύνολο		(920.021)	(425.931)	1.073	-	(1.344.879)	(26.172)	15.514	4.888	(1.350.649)

		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
		<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		246.047	118.869
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		(1.494.636)	(1.367.420)
		<u>(1.248.589)</u>	<u>(1.248.551)</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

	2013				2014		
	Υπόλοιπο 01.01.13 στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.13	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.14
Αποτίμηση μετοχών διαθεσίμων προς πώληση	-	-	-	-	-	(7.362)	(7.362)
Αποζημίωση - προσωπικού	61.970	55.826	1.073	118.869	(4.564)	22.876	137.181
Απομειώσεις παγίων	-	-	-	-	108.866	-	108.866
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	<u>(931.932)</u>	<u>(435.488)</u>	-	<u>(1.367.420)</u>	<u>(119.854)</u>	-	<u>(1.487.274)</u>
Σύνολο	<u>(869.962)</u>	<u>(379.662)</u>	<u>1.073</u>	<u>(1.248.551)</u>	<u>(15.552)</u>	<u>15.514</u>	<u>(1.248.589)</u>

22. Προμηθευτές

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2013 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 346.522 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 367.464.

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

23. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Μερίσματα πληρωτέα	24.450	38.576	24.450	38.576
Φόρος εισοδήματος περιόδου	966.912	1.818.704	893.802	1.799.680
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	400.490	260.205	336.003	222.907
Φόρος 19% αφορολόγητων αποθεματικών	-	1.140.574	-	1.140.574
Φ.Π.Α.	44.983	109.773	44.983	109.773
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	116.429	125.016	116.429	125.016
Αποθεματικά κοινοχρήστων	584.986	543.901	584.986	543.901
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>262.263</u>	<u>131.157</u>	<u>129.046</u>	<u>115.364</u>
Σύνολο	<u>2.400.513</u>	<u>4.167.906</u>	<u>2.129.699</u>	<u>4.095.791</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 INVESTEMENTS 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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 31/12/14 και 31/12/13 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK	25.523.471	4.275.003	22.185.457	2.572.166
ALPHA LEASING	12.517	56.629	12.517	56.629
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	3.769	-	3.769	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	450.261	403.214	2.760	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	3.649.915	3.232.240	1.260	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	471.406	284.439	7.100	-
ALPHA BANK ALBANIA	6.720	-	6.720	-
ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι ΑΕ	28.167	-	28.167	-
ALPHA LEASING ROMANIA	120	-	120	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	88.240	-	88.240	-
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΕ	738	-	738	-
ALPHA LEASING ROMANIA IFN SA	13.714	-	-	-
AGI-RRE ATHNA SRL	927	-	-	-
AGI-RRE PARTICIPATIONS 1 SRL	14.839	-	-	-
SC. ROMFELT REAL ESTATE SA	22.810	-	-	-
AGI-RRE ZEUS SRL	11.129	-	-	-
SC CARMEL RESIDENTIAL SRL	3.757	-	-	-
Σύνολο	<u>30.302.500</u>	<u>8.251.525</u>	<u>22.336.848</u>	<u>2.628.795</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	455.332	284.501	455.332	284.460
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ				
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ Ι ΑΕ	21	-	21	-
ALPHA BANK SRBIJA S.A.	2.435	2.353	-	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	856	-	-	-
ALPHA LEASING ROMANIA IFN SA	11.118	-	-	-
AGI-RRE ZEUS SRL	8.975	-	-	-
AGI-RRE POSEIDON SRL	5.916	-	-	-
AGI-RRE HERA SRL	1.181	-	-	-
AGI-RRE PARTICIPATIONS ISRL	11.967	-	-	-
ROMFELT REAL ESTATE SA	15.741	-	-	-
CARMEL RESIDENTIAL SRL	6.564	-	-	-
AGI RRE VENUS SRL	748	-	-	-
AGI RRE ATHENA SRL	748	-	-	-
AGI RRE CLEOPATRA SRL	748	-	-	-
AGI RRE HERMES SRL	748	-	-	-
SC CORDIA RESIDENCE SRL	2.366	-	-	-
Σύνολο	<u>525.464</u>	<u>286.854</u>	<u>455.353</u>	<u>284.460</u>

Τα αποτελέσματα από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2014 και της αντίστοιχης χρήσεως 2013 αναλύονται ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/14	31/12/13
Έσοδα/ Κέρδη				
ALPHA BANK	11.152.598	12.189.610	9.134.616	10.132.768
ALPHA LEASING A.E.	193.045	179.529	193.045	179.529
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	2.000	1.450	2.000	1.450
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	1.199	3.000	1.199
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	1.150	2.000	1.150
ALPHA BANK SRBIJA AD	717.616	787.810	1.260	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	2.000	1.000	2.000	1.000
ALPHA BANK ALBANIA S.H.A	6.720	12.250	6.720	12.250
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ Ι ΑΕ	10.000	-	10.000	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ ΙΙ ΑΕ	38.180	-	38.180	-
ALPHA LEASING ROMANIA SA	120	-	120	-
STOCKFORT LTD	49.836	-	49.836	-
ΑΣΤΑΚΟΣ ΑΕ	1.000	-	1.000	-
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ ΑΕ	7.600	-	7.600	-
ΑΕΠ Ν.ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΕ	9.000	-	9.000	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΕ	-	10.000	-	10.000
ALPHA BANK AD SKOPJE	52.284	57.290	2.760	-
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	5.402	-	5.402	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	135.910	5.550	135.910	5.550
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	14.931	612.309	7.100	600.000
ΚΑΦΕ ALPHA Α.Ε.	-	1.153	-	1.153
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	-	24.048	-	24.048
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔ.ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	1.000	1.225	1.000	1.225
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.	25.400	17.588	25.400	17.588
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2 Ε.Ο.Ο.Δ.	6.679	1.000	-	1.000
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2BG Ε.Ο.Ο.Δ.	6.600	1.000	-	1.000
AGI-BRE PARTICIPATIONS 3 Ε.Ο.Ο.Δ.	23.200	1.000	1.000	1.000
AGI-BRE PARTICIPATIONS 1 Ε.Ο.Ο.Δ.	7.600	1.000	1.000	1.000
SC ROMFELT REAL ESTATE SA	229.025	-	-	-
AGI-RRE ZEUS SRL	35.763	-	-	-
AGI-RRE PARTICIPATION I SRL	60.667	-	-	-
CARMEL RESIDENTIAL SRL	68.156	-	-	-
AGI-RRE VENUS SRL	1.716	-	-	-
AGI-RRE ATHENS SRL	1.716	-	-	-
AGI-RRE CLEOPATRA SRL	1.716	-	-	-
AGI-RRE HERMES SRL	1.716	-	-	-
AGI-RRE HERA SRL	5.513	-	-	-
SC CORDIA RESIDENCE SRL	20.259	-	-	-
AGI-RRE POSEIDON SRL	21.618	-	-	-
HT 1	6.600	-	-	-
Σύνολο	<u>12.928.186</u>	<u>13.907.161</u>	<u>9.639.949</u>	<u>10.992.910</u>
Έξοδα/Ζημιές				
ALPHA BANK	1.594.998	959.122	1.594.069	958.900
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.068	6.499	-	-
ALPHA LEASING ROMANIA SPL	664	-	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	5.159	75	-	-
Σύνολο	<u>1.606.889</u>	<u>965.696</u>	<u>1.594.069</u>	<u>958.900</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

**Αμοιβές μελών Διοικητικού
Συμβουλίου και Διευθυντικών
Στελεχών**

306.415

303.029

306.415

303.029

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρίας δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις, οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου. Έχει ασκηθεί ποινική δίωξη από την Alpha Bank, η οποία βρίσκεται στο στάδιο της προκαταρκτικής εξέτασης, κατά του πρώην Προϊσταμένου του Γραφείου Θεσσαλονίκης της Alpha Αστικά Ακίνητα, για τις ψευδείς και διογκωμένες εκτιμήσεις της αξίας ακινήτων υποψηφίων 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.

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας, που ήδη εκμισθώνεται στην ALPHA BANK – BULGARIA BRANCH, πρέπει να σημειωθεί ότι η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας έχει καταθέσει αγωγή στα Πολιτικά Δικαστήρια με την οποία διεκδικεί την ιδιοκτησία του οικοπέδου αμφισβητώντας την νομιμότητα της διαδικασίας αποκατάστασης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των παλαιών ιδιοκτητών.

Ήδη στα Διοικητικά Δικαστήρια ανάλογη προσπάθεια της Ακαδημίας Επιστημών Σόφιας έχει τελεσιδικήσει υπέρ της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Για τα οφειλόμενα μισθώματα και κοινόχρηστα από μισθώτρια εταιρία έχουν εκδοθεί οι σχετικές διαταγές πληρωμής των οφειλών και η εταιρία προχώρησε σε εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης σε ακίνητο που ανήκει σε έναν από τους εγγυητές ώστε μετά τον σχετικό αναγκαστικό πλειστηριασμό του συγκεκριμένου ακινήτου να εισπραχθούν τα οφειλόμενα μισθώματα

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 EOO 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>01.01.15-31.12.15</u>	<u>01.01.15-31.12.15</u>
Για το επόμενο έτος	4.623.736	2.706.186
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.16-31.12.19</u>	<u>01.01.16-31.12.19</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	5.603.817	4.558.429
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	462.849	453.669

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2013 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>
	01.01.15-31.12.15	01.01.15-31.12.15
Για το επόμενο έτος	21.636	13.570

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	01.01.16-31.12.19	01.01.16-31.12.19
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	73.826	41.561

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	38.564	30.498

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2014 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 ASTIKA AKINITA S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2014 στο 22,85 % και στα κέρδη προ φόρων στο 28,15%.

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

ΟΜΙΛΟΣ

31/12/14

	<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) 60.122.271	134.597.477
Παθητικό (31.12.14)	1.260.620	273.663	3.136.572	4.670.855
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.14)	208.346		221.781	430.127

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

31/12/13

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.602.535	5.487.638	54.321	14.144.494
Αποτελέσματα τομέα	3.289.874	3.207.482	(699.917)	5.797.439
Χρηματοοικονομικά				
έσοδα και έξοδα			2.270.599	2.270.599
Φόρος εισοδήματος				<u>(3.502.398)</u>
Καθαρά κέρδη				4.565.640
Ενεργητικό (31.12.13)	1.823.289	74.883.366	(1) 55.957.055	132.663.710
Παθητικό (31.12.13)	889.501	145.565	5.175.126	6.210.192
Κεφαλαιακές δαπάνες				
(01.01-31.12.13)	7.424	3.776	16.182	27.382

ΕΤΑΙΡΙΑ

31/12/14

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>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	91.453.720	131.535.050
Παθητικό (31.12.14)	1.068.511	220.973	3.001.978	4.291.462
Κεφαλαιακές δαπάνες				
(01.01-31.12.14)	194.549		221.780	416.329

31/12/13

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.329.028	3.172.065	54.321	11.555.414
Αποτελέσματα τομέα	3.016.667	2.204.114	(475.109)	4.745.672
Χρηματοοικονομικά				
έσοδα και έξοδα			1.923.361	1.923.361
Φόρος εισοδήματος				<u>(3.319.916)</u>
Καθαρά κέρδη				3.349.117
Ενεργητικό (31.12.13)	1.823.250	40.454.658	(1) 88.469.906	130.747.814
Παθητικό (31.12.13)	868.559	74.403	5.077.845	6.020.807
Κεφαλαιακές δαπάνες				
(01.01-31.12.13)	7.424		16.182	23.606

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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>2014</u>	<u>2013</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	57.488	47.775
Συνολικό κέρδος ή ζημιά που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	(10.438)	9.713
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	57.488

28. Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Για λόγους παρουσίασης οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που αφορούν την Εταιρία και τον Όμιλο εμφανίζονται συμψηφιστικά σε έναν λογαριασμό.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού 31.12.2013 της Εταιρίας και του Ομίλου αναταξινομήθηκαν ως εξής:

Ενοποιημένος Ισολογισμός 31.12.2013

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	118.869	(118.869)	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	74.704.623	(118.869)	74.585.754
Σύνολο ενεργητικού	132.782.579	(118.869)	132.663.710
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.463.748)	118.869	(1.344.879)
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	(1.793.691)	118.869	(1.674.822)
Σύνολο υποχρεώσεων	(6.329.061)	118.869	(6.210.192)
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	(132.782.579)	118.869	(132.663.710)

Ισολογισμός Εταιρίας 31.12.2013

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	118.869	(118.869)	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	78.428.492	(118.869)	78.309.623
Σύνολο ενεργητικού	130.866.683	(118.869)	130.747.814
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.367.420)	118.869	(1.248.551)
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	(1.697.363)	118.869	(1.578.494)
Σύνολο υποχρεώσεων	(6.139.676)	118.869	(6.020.807)

29. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 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, 12 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ από 01 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014

(δημοσιεύσιμα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν επίσης οικονομικές καταστάσεις ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)
(Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποσκοπούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του Ομίλου της. Συνιστάται επόμενη στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική απόφαση ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση του διαδικτύου www.alphaakinita.gr όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Έδρας Εταιρίας : Σταθίου 24 - 10564 Αθήναι
 ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 24306886846
 Εποπτεύουσα Υπηρεσία : Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας
 Ημερομηνία εκδόσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα ανωτέρω στοιχεία) : 12η Μαρτίου 2015
 Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής : Χαράλαμπος Ευρωπιάδης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 19071)
 Ελεγκτική εταιρία : KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
 Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών : Με σύμφωνη γνώμη
 Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας : www.alphaakinita.gr

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος)
 Θεμιστοκλής Ι. Κορκοντζέλος

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
 Κωνσταντίνος Ρ. Δορακόφης
 Αθανάσιος Κ. Συρράκος
 Μαριάννα Δ. Αντωνίου

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος)

Κωνσταντίνος Θ. Λαμπρινόπουλος

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Κρίστος Α. Δασταπόπουλος
 Γεώργιος Π. Κρέτης

ΔΙΕΥΘΥΝΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (Εκτελεστικό μέλος)

Γεώργιος Ε. Ποιμενιάδης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	2.176.665	484.766	2.146.228	466.628
Επενδύσεις σε ακίνητα	70.549.189	74.023.473	37.564.227	39.755.723
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	3.492	20.027	3.423	19.987
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες	-	-	38.009.797	38.009.797
Αξείωσιμα διαθέσιμα προς πώληση	47.050	57.488	47.050	57.488
Απατήσεις από πελάτες	1.300.531	1.751.912	1.188.593	1.698.763
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	60.520.550	56.326.044	52.575.732	50.739.428
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	134.597.477	132.663.710	131.535.050	130.747.814

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μετοχές Κεφάλαια	58.100.000	53.200.000	58.100.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως	71.826.622	73.253.518	69.143.588	71.527.007
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων μητρικής (α)	129.926.622	126.453.518	127.243.588	124.727.007
Δικαιώματα μειοψηφίας (β)	-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ) = (α)+(β)	129.926.622	126.453.518	127.243.588	124.727.007
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.752.258	1.874.822	1.650.198	1.578.494
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.918.597	4.535.370	2.641.264	4.442.313
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	4.670.855	6.210.192	4.291.462	6.020.807
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	134.597.477	132.663.710	131.535.050	130.747.814

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013
Έσοδα εκμίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.079.097	5.487.638	2.785.464	3.172.065
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.329.624	8.656.856	7.560.153	8.383.349
Μείον : Δοπάνσεις εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών	8.145.670	7.101.710	6.271.607	5.563.696
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών	5.263.051	7.042.784	4.074.010	5.991.818
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.701.710	2.270.599	1.367.390	1.923.361
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	3.766.229	5.818.861	2.561.407	4.761.843
Κέρδη προ φόρων	5.049.315	8.068.038	3.510.080	6.669.033
Φόρος εισοδήματος	(1.100.372)	(3.502.398)	(909.354)	(3.319.916)
Κέρδη μετά από φόρους (α)	3.948.943	4.565.640	2.600.726	3.349.117

Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013
Ποσά που ανατρεφόμενα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	(10.438)	9.713	(10.438)	9.713
Συναλλαγμιακές διαφορές μεταρτηφής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(391.694)	(66.962)	-	-
Φόρος εισοδήματος	(7.362)	-	(7.362)	-
	(409.494)	(57.249)	(17.800)	9.713
Ποσά που δεν ανατρεφόμενα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)	(89.221)	(1.097)	(89.221)	(1.097)
Φόρος εισοδήματος	22.876	1.073	22.876	1073
	(66.345)	(24)	(66.345)	(24)

Σύνολο αποτελεσμάτων μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκε απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση (β)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Σύνολο αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος (α)+(β)	3.473.104	4.508.367	2.516.581	3.358.806
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε: Μετόχους μητρικής	3.473.104	4.508.367	-	-
Σύνολο αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής	3.473.104	4.508.367	-	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρο ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε Ευρώ)	0,2821	0,3261	0,1858	0,2392
Προτενόμενο μέρος	-	-	-	-
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	5.363.550	7.397.885	3.087.480	5.270.001

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Σύνολο καθαρής θέσεως ενάρξεως χρήσεως (01.01.2014 και 01.01.2013 αντίστοιχα)	126.453.518	121.945.151	124.727.007	121.368.201
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	3.473.104	4.508.367	2.516.581	3.358.806
Σύνολο καθαρής θέσεως λήξεως χρήσεως (31.12.2014 και 31.12.2013 αντίστοιχα)	129.926.622	126.453.518	127.243.588	124.727.007

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2014	31.12.2013
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	5.049.315	8.068.038	3.510.080	6.669.033
Πλέον / μείον προσαρμογές για: Αποσβέσεις	1.597.321	1.579.024	526.073	508.158
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.704.025)	(2.274.343)	(1.367.390)	(1.923.361)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.315	3.744	-	-
Λοιπά έσοδα	(1.544)	19.088	(17.556)	18.991
Απομειώσεις παγίων	418.717	-	418.717	-
Ζημιές πώλησης παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	16.184	-	16.184
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες	183.459	(1.849.487)	306.580	(1.968.385)
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	306.166	(1.062.267)	211.223	(227.153)
Καταβλημένοι φόροι	(3.006.318)	(1.820.044)	(2.891.948)	(1.720.527)
Σύνολο εισορών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.845.406	2.679.937	695.779	1.372.940
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Καταθέσεις προθεσμίας	9.825.264	18.174.736	9.825.264	18.174.736
Εισπραχθέντες τόκοι	2.103.514	1.817.824	1.768.292	1.472.801
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(416.329)	(27.382)	(416.329)	(23.606)
Σύνολο εισορών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	11.512.449	19.965.178	11.177.227	19.623.931
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Μερίσματα πληρωτέα	(14.126)	(20.749)	(14.126)	(20.749)
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	(2.596)	-	-	-
Σύνολο εισορών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(16.722)	(20.749)	(14.126)	(20.749)

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	14.341.133	22.624.366
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	43.355.987	20.758.023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	57.509.546	43.355.987

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.341.133	22.624.366
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	43.355.987	20.758.023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	57.509.546	43.355.987

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.341.133	22.624.366
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	43.355.987	20.758.023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	57.509.546	43.355.987

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	43.355.987	20.758.023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	57.509.546	43.355.987

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	57.509.546	43.355.987

ΑΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Οι Εταιρίες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήναι	31.12.14 31.12.13
ALPHA REAL ESTATE D.O.O.	Σερβία	100%
BEOGRAD		100%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ D.O.O.E.L		100%
SKOPJE		100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D		100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D		100%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ROMANIA S.R.L.		100%

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης.
- Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA TRUSTEE Α.Ε., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, με ποσοστό 89,77 %.
- Οι ανελεγκτές φορολογικές χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπραγμάτευση διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.

Αθήναι, 12 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΑΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ**ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2014**

ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου	www.hermes.ase.gr	05/03/2014
Ανακοίνωση σχολιασμού Οικονομικών Καταστάσεων 2013	www.hermes.ase.gr	05/03/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2013 Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	07/03/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2013 Εταιρίας	www.hermes.ase.gr	07/03/2014
Ετήσια Οικονομική Έκθεση έτους 2013	www.hermes.ase.gr	07/03/2014
Στοιχεία και πληροφορίες έτους 2013	www.hermes.ase.gr	07/03/2014
Τροποποίηση Οικονομικού Ημερολογίου ως προς την ημερομηνία διεξαγωγής Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	28/04/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2014Α Τρίμηνο Εταιρίας	www.hermes.ase.gr	26/05/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2014 Α Τρίμηνο Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	26/05/2014
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών καταστάσεων/ Α Τριμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	28/05/2014
Στοιχεία και πληροφορίες Α Τριμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	28/05/2014
Οικονομικές Καταστάσεις Α Τριμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	28/05/2014
Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	13/06/2014
Αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	17/06/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2014 Α Έξαμήνου Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	26/08/2014
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών καταστάσεων /Α Έξαμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	26/08/2014
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση Α εξαμ. 2014	www.hermes.ase.gr	26/08/2014
Στοιχεία και πληροφορίες Α Έξαμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	26/08/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2014 Εννεαμήνου Ενοποιημ.	www.hermes.ase.gr	31/10/2014
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2014 Εννεαμήνου Εταιρίας	www.hermes.ase.gr	31/10/2014
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών καταστάσεων/Εννεαμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	31/10/2014
Οικονομικές Καταστάσεις Εννεαμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	31/10/2014
Στοιχεία και Πληροφορίες Εννεαμήνου 2014	www.hermes.ase.gr	31/10/2014

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

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