

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**  
Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑ, 26 Απριλίου 2024

## Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2023 .....	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	37
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων .....	45
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	47
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης .....	48
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	50
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων .....	52
<i>Γενικές Πληροφορίες</i> .....	52
1. <i>Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές</i> .....	54
1.1 Βάση Παρουσίασης .....	54
1.2 Αρχές ενοποίησης .....	65
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες .....	67
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....	67
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....	68
1.6 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....	69
1.7 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού .....	70
1.8 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	71
1.9 Φόρος εισοδήματος .....	72
1.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων .....	73
1.11 Μισθώσεις .....	76
1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	78
1.13 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες .....	78
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	79
1.15 Παροχές στο προσωπικό που σχετίζονται με τις μετοχές της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών .....	81
1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	82
1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες .....	82
1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα .....	83
1.19 Μετοχικό κεφάλαιο .....	83
1.20 Μερίσματα και Αποθεματικά .....	83
1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς .....	83
1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών .....	84
1.23 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων .....	84
1.24 Συγκριτικά στοιχεία .....	85
2. <i>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</i> .....	85
3. <i>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</i> .....	86
4. <i>Αμοιβές τρίτων</i> .....	89
5. <i>Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα</i> .....	90
6. <i>Αποσβέσεις</i> .....	91
7. <i>Χρηματοοικονομικά έσοδα</i> .....	91
8. <i>(Ζημίες)/αναστροφή Ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου</i> .....	92

9.	Λοιπά κέρδη / (ζημιές) .....	92
10.	Φόρος εισοδήματος .....	92
11.	Κέρδη ανά μετοχή .....	96
12.	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια .....	98
13.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	101
14.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες .....	102
15.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση .....	103
16.	Απαιτήσεις από πελάτες .....	103
17.	Λοιπές απαιτήσεις .....	104
18.	Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες .....	105
19.	Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση .....	106
20.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο .....	108
21.	Αποθεματικά και Μερίσματα .....	109
22.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους .....	109
23.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις .....	111
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις .....	113
25.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις .....	116
26.	Συμβατικές υποχρεώσεις .....	116
27.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	116
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	119
29.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς .....	120
30.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	125
31.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων .....	128
32.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών .....	129
33.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων .....	130

**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 Εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023 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 Εταιρείας καθώς και των εταιρειών 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 Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

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

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252



**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε.  
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών  
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2023 έως 31.12.2023**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε.» εφεξής η «Εταιρεία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2023.

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

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

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

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 5,5 εκατ. (2022: Ευρώ 6,3 εκατ.). Για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 4,75 εκατ. (2022: Ευρώ 5,93 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο των εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 13,22%. Την 31.12.2023 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε ακίνητα, όλα στην Ελλάδα. Η αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενα προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 19,23 εκατ. (2022: Ευρώ 37,45 εκατ.).

#### **Σύνολο εσόδων**

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθε σε Ευρώ 18,38 εκατ. από Ευρώ 16,15 εκατ. το έτος 2022 αυξημένα κατά Ευρώ 2,23 εκατ.. Συγκεκριμένα τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επί ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 16,38 εκατ. από Ευρώ 13,50 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 2,88 εκατ. ήτοι κατά 21,3%, ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 2,00 εκατ. από Ευρώ 2,65 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 0,65 εκατ. ήτοι κατά -24,5%.

#### **Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 758,26 χιλ. έναντι Ευρώ 36,47 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση, αυξημένα κατά Ευρώ 721,80 χιλ.

### Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 15,40 εκατ. έναντι Ευρώ 12,39 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 3,01 εκατ. ήτοι κατά 24,3 %.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2023 ανήλθε σε Ευρώ 13,62 εκατ. έναντι Ευρώ 10,08 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 3,54 εκατ. ή 35,1 %.

### Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Δεν υπήρχε ποσό πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες για το 2023.

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

Για τη χρήση 2023 η ζημία απομείωσης και προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 55 χιλ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2022 η αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 127 χιλ.

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

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2023 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 4,28 εκατ. έναντι κερδών για το 2022 ποσού Ευρώ 4,97 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, μειωμένο κατά Ευρώ 0,69 εκατ. ήτοι κατά 13,8%.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2023 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 3,61 εκατ. έναντι κερδών για το 2022 ποσού Ευρώ 4,59 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση μειωμένο κατά Ευρώ 0,98 εκατ. ήτοι κατά 21,4%.

### Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 53,4 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 53,8 εκατ. της χρήσεως 2022. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις, τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας</b>	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	<b><u>1.002,09%</u></b>	<b><u>1.263,78%</u></b>
<b>Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια</b>	Ίδια Κεφάλαια / Περιουσιακά Στοιχεία	<b><u>4.010,65%</u></b>	<b><u>3744,52%</u></b>
<b>Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας</b>	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	<b><u>1006,08%</u></b>	<b><u>1098,65%</u></b>
<b>Δείκτης δανειακής εξάρτησης</b>	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	<b><u>9,07%</u></b>	<b><u>7,33%</u></b>



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

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

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

### Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2023, η Ελλάδα πέτυχε ένα στόχο-ορόσημο, ανακτώντας την επενδυτική βαθμίδα μετά από 13 χρόνια. Διάφοροι οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν το ελληνικό αξιόχρεο πάνω από το εν λόγω όριο, ως αποτέλεσμα της συνεχούς βελτίωσης των μακροοικονομικών και δημοσιονομικών μεγεθών. Η DBRS αναβάθμισε την Ελλάδα σε BBB (low) τον Σεπτέμβριο, ενώ η S&P τον Οκτώβριο και η Fitch τον Δεκέμβριο στη βαθμίδα BBB-, με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2023, έναντι 6,2% την ίδια περίοδο του 2022. Η οικονομική δραστηριότητα, στο τρίτο τρίμηνο του 2023, σημείωσε σημαντική αύξηση κατά 2,1% σε ετήσια βάση και οριακή αύξηση κατά 0,02% σε τριμηνιαία βάση. Η άνοδος του ΑΕΠ κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2023 υποστηρίχθηκε από την αύξηση των επενδύσεων, της ιδιωτικής και δημόσιας κατανάλωσης, καθώς και των εξαγωγών.

Οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε σε 4,2% κατά μέσο όρο το 2023, έναντι 9,3% το 2022.

Το ποσοστό της ανεργίας διαμορφώθηκε σε 11% κατά μέσο όρο το 2023, από 12,4% το 2022. Η απασχόληση συνέχισε να αυξάνεται το 2023, αν και με πιο αργό ρυθμό σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (1,3% το 2023, από 5,4% το 2022).

### Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2023, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε τον Ιούλιο του 2023 συνολικού ύψους ευρώ 3.640.000. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2023 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

### Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού

Κατά το 2023, ο μετασχηματισμός της Εταιρείας είναι σε προχωρημένο στάδιο, με την ολοκλήρωσή του να εκτιμάται στα μέσα του 2024 καθώς όλες οι σχεδιασμένες ενέργειες, κρίσιμες για την εξέλιξή του, έχουν

ήδη πραγματοποιηθεί, ενώ οι υπόλοιπες έχουν ήδη δρομολογηθεί και βρίσκονται εντός του χρονικού προσδιορισμού ολοκλήρωσής τους.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία, στα πλαίσια των ενεργειών του μετασχηματισμού της:

- Ολοκλήρωσε την απρόσκοπτη λειτουργική ενσωμάτωση της αποκτηθείσας τον Ιούνιο του 2022 δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της AREMI καθώς και των εργαζομένων αυτής,
- από τα 24 ακίνητά της έχει ήδη μεταβιβάσει κατά την 31/12/2023 9 ακίνητα εξ' ολοκλήρου και 1 ακίνητο έχει πωληθεί μερικώς στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline", ενώ στο πρώτο τρίμηνο του 2024 ολοκλήρωσε τη μεταβίβαση ακόμα τριών ακινήτων. Η μεταβίβαση των υπολοίπων κατεχόμενων προς πώληση ακινήτων, αναμένεται να γίνει σταδιακά έως και εντός του 3ου τριμήνου του τρέχοντος έτους, αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις,
- στα πλαίσια του εξ ορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων, προέβη για δεύτερη χρονιά σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι Ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,
- η διοίκηση της Εταιρείας, κινούμενη στο ίδιο πλαίσιο της αναπροσαρμογής της κεφαλαιακής της διάρθρωσης καθώς και του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων, προβαίνοντας σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ευρώ 30,8εκ. και επιστροφή του στους μέτοχους της, ήτοι ευρώ 2,2 ανά μετοχή, η οποία πρόταση και εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που συγκλήθηκε στις 19/1/2024.

### Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε να ανακάμπτει με έντονους ρυθμούς το 2023. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα (προσωρινά) στοιχεία της ΤΕ, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 13,9% σε ετήσια βάση, έναντι 11,9% το 2022. Ομοίως, οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) παρέμειναν σε ανοδική πορεία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, καθώς αυξήθηκαν κατά 6,6% και 6,9% αντίστοιχα, σε ετήσια βάση.

Η αυξητική τάση των δεικτών ακινήτων κατά τη διάρκεια των τελευταίων τριμήνων, καθώς και τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη, συντηρούν τις θετικές προοπτικές για την ελληνική αγορά ακινήτων.

Οι δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος, το οικονομικό κλίμα, η εμπιστοσύνη στις κατασκευές, ακόμη και οι θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας, αποδεικνύουν ότι η ζήτηση είναι σταθερή. Οι επενδυτές εκτιμούν ότι η ελκυστικότητα συγκεκριμένων τομέων και επιμέρους αγορών και η υγιής οικονομική ανάπτυξη της χώρας, ιδιαίτερα στον τουριστικό τομέα, δεν θα επηρεαστούν σημαντικά από παράγοντες όπως οι πληθωριστικές πιέσεις, το αυξανόμενο κόστος κατασκευής και τρέχοντες παγκόσμιους γεωπολιτικούς κινδύνους.

Η δε ολοκλήρωση της απόκτησης επενδυτικής βαθμίδας δίνει σημαντική επιπλέον πεποίθηση, ότι οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας και κατά επέκταση της ελληνικής αγοράς ακινήτων, είναι θετικές.

Οι ξένες επενδύσεις στην ελληνική αγορά ακινήτων κατά το 2023, ιδίως των κατοικιών, συνέχισαν να έχουν θετική τάση όπως και το 2022, όπου κατέγραψαν ιστορικό υψηλό όλων των εποχών (68% υψηλότερες από το 2021 και 37% υψηλότερα από το προηγούμενο υψηλό που σημειώθηκε το 2019, όταν οι ξένες επενδύσεις



είχαν φτάσει τα 1,45 δισ. ευρώ.) Το πρόγραμμα Golden Visa ανέκτησε ρυθμό, ενώ τα εμπορικά ακίνητα προσέλκυσαν 40% περισσότερες εισροές ξένων κεφαλαίων σε ετήσια βάση (περίπου 1,65 δισ. ευρώ), μαζί με 400 εκατ. ευρώ ελληνικού κεφαλαίου ΑΕΕΑΠ.

Η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών δημοπρασιών ήταν περί του 1 δις ευρώ (9.001 ακίνητα, ιστορικό υψηλό).

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ αποκτά δυναμική καθώς εντός του 2023 εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι Trade Estates και Orilina Properties, ενώ εντός του 2024 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών της Noval Property, καθώς και το πρώτο deal συγχώνευσης ελληνικών ΑΕΕΑΠ, της Briq Properties και της ICI.

Εκτός από τις νέες εξελίξεις, η ζήτηση τα επόμενα χρόνια αναμένεται ότι σταδιακά θα διοχετεύεται και σε ενεργειακές αναβαθμίσεις εν μέρει καθοδηγούμενη από τις οδηγίες της Ε.Ε. καθώς από το 2030 τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς πώληση, θα απαιτείται να πληρούν συγκεκριμένα ενεργειακά πρότυπα.

Επιπλέον των παραπάνω πρέπει να σημειωθεί ότι, αναμένεται τα επόμενα έτη η πραγματοποίηση ενός σημαντικού αριθμού έργων ανάπλασης καθώς και συμπράξεων δημοσίου & ιδιωτικού τομέα, στο πλαίσιο προγραμμάτων που έχουν στόχο την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας κρατικών φορέων, αλλά και της λειτουργίας του θεσμού του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, γεγονότα που αναμένεται να οδηγήσουν σε αυξημένη ανάγκη διαχείρισης ακινήτων από εξειδικευμένους παρόχους που έχουν την εμπειρία αλλά και τη υποδομή για τη διαχείριση μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία, εκμεταλλεζόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, προσβλέπει και στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από τις θεμελιώδεις αρχές της, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

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

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτιση του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξεως, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού, μπαταριών και ειδών πληροφορικής και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπαθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους. Η δε αντιμετώπισή της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωση, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται, να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους

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

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχοντας υιοθετήσει τον **Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**, λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου, το οποίο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται και στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν ως ειδικές πρακτικές, δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς, αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιρών. Βάσει του πλέγματος των αναρτημένων αυτών κανόνων, ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την Εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- Διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- της διαφαινόμενης σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετικής πορείας της ελληνικής οικονομίας,
- της προοπτικής περαιτέρω ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Σε συνέχεια της με ημερομηνία 15/12/2023 προσκλήσεως σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, τη 19/01/2024 αποφασίστηκε:

- Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό 30.800.000 ευρώ, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 14.000.000 κοινών, ονομαστικών, αδιαίρετων, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας, από 4,15 ευρώ σε 1,95 ευρώ ανά μετοχή, και η επιστροφή κεφαλαίου αυτού με καταβολή μετρητών στους Μετόχους καθώς και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας,

- η μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της Εταιρείας σε ALPHA REAL ESTATE SERVICES ΑΕ,
- η μεταβολή του σκοπού της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Εκτός των παραπάνω, δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν στον Όμιλο και την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

### Διαχείριση Κινδύνων

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

### Κίνδυνος αγοράς

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

### Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

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

### **Κίνδυνος συγκέντρωσης**

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία, δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας, λόγω των σημαντικών ταμειακών διαθεσίμων που διαθέτει.

### **Επιτοκιακός κίνδυνος**

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

### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στην Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 31.12.2023 κρίνεται ως μη σημαντική.

**ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές, δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Η Εταιρεία, την χρήση 2023, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 3,64 εκάτ.. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2023 και 31.12.2022 αναλύονται ως εξής:

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.585.777	3.354.470	1.585.777	3.354.470
Λοιπές απαιτήσεις	6.088.711	2.077.262	6.088.711	2.077.262
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	120.764	28.104	120.764	28.104
Ταμείο και διαθέσιμα	50.832.480	50.669.687	50.832.480	50.669.687
<b>Σύνολο</b>	<b>58.627.733</b>	<b>56.129.523</b>	<b>58.627.733</b>	<b>56.129.523</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	20.779.400	1.435.952	20.592.036	1.332.056
Λοιπές απαιτήσεις	1.813.897	755.904	1.434.280	442.234
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	51.019	37.758	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	3.571.197	2.943.871	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>26.215.513</b>	<b>5.173.485</b>	<b>22.026.316</b>	<b>1.774.291</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Παθητικό (με Alpha Bank)</b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	735.348	723.208	735.348	723.208
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	48.494	29.400	48.494	29.400
<b>Σύνολο</b>	<b>783.842</b>	<b>752.608</b>	<b>783.842</b>	<b>752.608</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.849	3.819	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	271.447	2.324.682	198.287	2.292.643
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	131.444	42.371	75.256	-
<b>Σύνολο</b>	<b>406.740</b>	<b>2.370.872</b>	<b>273.543</b>	<b>2.292.643</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έσοδα (με Alpha Bank)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.385.372	9.059.950	9.385.372	9.053.950
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.773.336	2.359.921	1.773.336	2.359.921
Χρηματοοικονομικά έσοδα	655.552	2.788	655.552	2.788
<b>Σύνολο</b>	<b>11.814.259</b>	<b>11.422.659</b>	<b>11.814.259</b>	<b>11.416.658</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.875.236	3.790.274	3.795.070	1.941.522
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3.294	70.909	2.410	70.022
Λοιπά κέρδη	1.836.573	-	1.836.573	37.384
Χρηματοοικονομικά έσοδα	88.630	31.391	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>7.803.733</b>	<b>3.892.575</b>	<b>5.634.053</b>	<b>2.048.928</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έξοδα (με Alpha Bank)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	87.310	44.355	87.310	44.355
Αμοιβές τρίτων	19.397	16.897	19.397	16.897
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	19.883	25.899	19.883	25.899
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	31.068	11.650	31.068	11.650
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.704	835	1.704	835
<b>Σύνολο</b>	<b>159.363</b>	<b>99.636</b>	<b>159.363</b>	<b>99.636</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	121.302	(2.378)	(14.798)	(192.659)
Αμοιβές Τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	290.390	156.251	273.097	118.690
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	62.038	28.870	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.395	9.611	2.201	-
<b>Σύνολο</b>	<b>481.126</b>	<b>192.354</b>	<b>260.500</b>	<b>(73.969)</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	799.171	584.138	799.171	584.138



Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	247.443	221.251	247.443	221.251
Αμοιβές Διευθυντών	551.728	362.887	551.728	362.887

### ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2023 προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού ευρώ 0,26 ανά μετοχή, ήτοι ποσό Ευρώ 3.640.000.

### ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

### ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία διαθέτει ένα γραφείο στη Θεσσαλονίκη. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

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

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

### ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με τα άρθρα 151 παρ. 1, 154 παρ. 3 και 153 του Ν. 4548/2018, οι μη Χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας (Περιβαλλοντολογικά και Εργασιακά θέματα), περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. για την χρήση που έληξε 31.12.2023 της μητρικής εταιρείας.

### **Κανονιστική Συμμόρφωση**

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

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

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

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

Κατά την 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ανήκουν στον όμιλο της Alpha Services and Holdings S.A. και είναι έμμεσες θυγατρικές της μέσω της Alpha Group Investments Limited και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε., οι οποίες συμμετέχουν κατά 89,8% και 3,4% στην Εταιρεία αντίστοιχα. Το υπόλοιπο ποσοστό το κατέχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα από τα οποία, κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

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

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



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

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

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

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

### **5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η συμφωνία που έχει συναφθεί με την Alpha Bank A.E. για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της καθώς και για την παροχή λοιπών υπηρεσιών, είναι αορίστου χρονικής διάρκειας. Μπορεί να

καταγγελθεί για οποιονδήποτε λόγο εγγράφως και τα αποτελέσματα αυτής θα επέρχονται μετά το εξάμηνο.

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

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

Για την Εταιρεία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2023****1. Εισαγωγή**

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018, τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4706/2020 (άρθρο 18 παράγραφος 3, άρθρο 14 παράγραφος 4 κ.α.) και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Alpha Real Estate Services Α.Ε.» (η «**Εταιρεία**»), περιλαμβάνει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2023.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ με εξαίρεση την εκλογή Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.21 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ) και την εκλογή ανεξάρτητου μη εκτελεστικού Αντιπροέδρου ή ανώτατου ανεξάρτητου Μέλους σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.22 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ).

**2. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Για σκοπούς συμμόρφωσης με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία, με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου (το «**ΔΣ**») υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις Εισηγμένες Εταιρείες (ο «**Κώδικας**» ή «**ΕΚΕΔ**») του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

(<https://www.alpharealestateservices.gr/files/corporate-governance-code-june-2020-gr.pdf>)

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

**Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ με εξαίρεση την εκλογή Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου από τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.21 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ) και την εκλογή Ανεξάρτητου μη Εκτελεστικού Αντιπροέδρου ή Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη Εκτελεστικά Μέλη (παρ. 2.2.22 «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ).

Η δομή και ο τρόπος λειτουργίας του ΔΣ θεωρούνται επαρκείς και αποτελεσματικοί, ώστε να μη δημιουργούνται ελλείψεις λόγω των ως άνω αποκλίσεων από τις εν λόγω ειδικές πρακτικές του Κώδικα. Ειδικότερα:

- Ο Πρόεδρος του ΔΣ έχει αναλάβει και διατηρεί τακτική και άμεση επικοινωνία με τα Μέλη του ΔΣ, προκειμένου να τα συνδράμει ουσιαστικά κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, συντονίζοντας και υποβοηθώντας τη δράση και το ρόλο τους,
- η αξιολόγηση του Προέδρου του ΔΣ διενεργείται στο πλαίσιο της αξιολόγησης του ΔΣ, για την οποία συμμετέχουν και τα Ανεξάρτητα Μέλη του.

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

**3. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου**

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της Εταιρείας.



Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται μέσω αυτού, μεταξύ άλλων, τα εξής:

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

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

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

- Σε συνεχή βάση από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου, καθώς και από τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων μέσω των εργασιών της,
- σε τακτική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του ΔΣ σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία και τις σχετικές πληροφορίες που λαμβάνονται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και τη Διοίκηση, καθώς και σύμφωνα με τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών και των εποπτικών αρχών,
- σε τριετή βάση από εξωτερικούς ελεγκτές, πλην των τακτικών, οι οποίοι διαθέτουν ειδικές γνώσεις στους τομείς του εσωτερικού ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και είναι ανεξάρτητοι από την Εταιρεία.

### **Λειτουργία Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου έχει την ευθύνη για τον εσωτερικό έλεγχο της Εταιρείας. Αναπτύσσει προγράμματα ελέγχων για τη διεξοδική διερεύνηση και αξιολόγηση διαδικασιών, ελεγκτικών μηχανισμών και λοιπών στοιχείων, με σκοπό την ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την πρόληψη και αποφυγή ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, του Ομίλου καθώς και τρίτων ενδιαφερομένων μερών.



Περαιτέρω, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του ομίλου της με σκοπό τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτών.

Στις βασικές λειτουργίες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ανήκουν, μεταξύ άλλων, η μέριμνα για την εφαρμογή στην Εταιρεία ενιαίας πολιτικής και προτύπων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύο κανονιστικό πλαίσιο, η συμμόρφωση με αυτό, τους εσωτερικούς κανονισμούς της Εταιρείας και τους κανόνες δεοντολογίας.

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

Αναλυτικότερα, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει τον Κανονισμό Λειτουργίας της εν λόγω μονάδας, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: [ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ & ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ | Alpha Real Estate Services](#)

### **Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης**

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης εποπτεύει την έγκαιρη, πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και την αποτελεσματική διαχείριση των σχετικών κινδύνων, εφαρμόζοντας συστηματική μεθοδολογία και εισηγείται βελτιώσεις σε περίπτωση αποκλίσεων.

Ειδικότερα, παρακολουθεί τη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και την υιοθέτηση των πολιτικών και διαδικασιών του Ομίλου από την Εταιρεία, με σκοπό την κατά το δυνατόν ενιαία αντιμετώπιση των σχετικών ζητημάτων.

Εισάγει κατάλληλες διαδικασίες για την τήρηση των προθεσμιών που προβλέπονται ως προς την υποβολή στοιχείων και πληροφοριών προς τις Εποπτικές Αρχές, ενώ έχει την ευθύνη διαχείρισης θεμάτων αναφορικά με την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, εισάγοντας σχετικά κατάλληλες διαδικασίες.

Αναλυτικότερα, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης διαθέτει και εφαρμόζει τον Κανονισμό Λειτουργίας της εν λόγω μονάδας, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: [ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ | Alpha Real Estate Services](#)

### **Λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων**

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον καθορισμό του πλαισίου διαδικασιών σχετικά με την ανάληψη, την εκτίμηση, την παρακολούθηση και την αντιμετώπιση των διαφόρων κινδύνων που επηρεάζουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται τόσο στην πιστή τήρηση του πλαισίου και στη συνολική διαχείριση των διαφόρων μορφών κινδύνου όσο και στον καθορισμό του αποδεκτού επιπέδου αναλήψεως κινδύνων κατά τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων και κατά τον καθορισμό στόχων.

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρείας και του Ομίλου αυτής, συνεργαζόμενη με την αρμόδια Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου.

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

### **4. Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, από ενοίκια



που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

### Επενδύσεις

Η Εταιρεία και οι εταιρείες του ομίλου της περιορίζουν την έκθεση τους σε πιστωτικούς κινδύνους, επενδύοντας σε προθεσμιακές καταθέσεις σταθερού επιτοκίου.

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

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

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

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

### 5. Πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. (ως έχουν ενσωματωθεί με τα σημεία (γ), (δ), (ε), (ζ) και (η) της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007) με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023:

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

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

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

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



ανωτέρω γεγονότων και πάντως δεν υπολείπεται των τριών (3). Σε περίπτωση που τα εναπομείναντα Μέλη του ΔΣ 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 ανατιολόγητη απουσία Μέλους του ΔΣ επί έξι (6) συνεχόμενες συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου,

(ε) Στο Καταστατικό δεν υπάρχουν κανόνες περί τροποποίησής του, οι οποίοι να έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει,

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

(ζ) Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν έχει θεσπίσει ούτε βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών.

## 6. Γενική Συνέλευση των Μετόχων

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

Η Γενική Συνέλευση, συγκαλούμενη από το ΔΣ ή όπως ορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, συνέρχεται στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, ή στην έδρα του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπου μετοχές της Εταιρείας έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση, τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη 10η ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης (Τακτική Γενική Συνέλευση) ή εκτάκτως, εφόσον απαιτείται.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν τα πρόσωπα που έχουν τη μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής, όπως αυτή προσδιορίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. Οι Μέτοχοι οφείλουν, εμπροθέσμως και προσηκόντως, να τηρούν τις διατυπώσεις του νόμου και της οικείας πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης. Σε διαφορετική περίπτωση, η συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση θα επιτρέπεται μόνο κατόπιν άδειας της Γενικής Συνέλευσης.

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 είναι οι εξής:

- Η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Group Investments Ltd» με ποσοστό 89,77%,
- η εταιρεία με την επωνυμία «Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.» με ποσοστό 3,40%,
- λοιποί τρίτοι με ποσοστό 6,83%.

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

[Κανονισμός Λειτουργίας της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. | Alpha Real Estate Services](#)  
[ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. | Alpha Real Estate Services](#)



Εντός του 2023 έλαβε χώρα η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε την 14η.07.2023 και κατά την οποία ελήφθησαν νομίμως οι κατωτέρω αποφάσεις:

1. Έγκριση των Ετήσιων Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2022, μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες συνοδεύονται από την έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
2. Έγκριση διάθεσης κερδών χρήσης 2022 και διανομής μερίσματος από κέρδη χρήσης 2022 και από κέρδη προηγούμενων χρήσεων και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
3. Έγκριση, κατ' άρθρο 108 του ν. 4548/2018, της συνολικής διαχείρισης για τη διαχειριστική χρήση 2022 και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2022, σύμφωνα με το άρθρο 117 του ν. 4548/2018.
4. Εκλογή Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2023 και έγκριση της αμοιβής τους.
5. Έγκριση της αμοιβής των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2022 (1.1.2022 - 31.12.2022) .
6. Έγκριση, σύμφωνα με το άρθρο 109 του ν. 4548/2018, προκαταβολής αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2023.
7. Συζήτηση και συμβουλευτική ψηφοφορία επί της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2022, σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν. 4548/2018.
8. Υποβολή της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2022, σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν. 4449/2017 (θέμα το οποίο δεν τέθηκε σε ψηφοφορία) .
9. Υποβολή της Έκθεσης των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών για το έτος 2022 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4706/2020 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
10. Ανακοίνωση περί της εκλογής Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση παραιτηθέντος (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία) και επιβεβαίωση του ορισμού του ως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου.
11. Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών αυτού.
12. Καθορισμός του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της διάρκειας της θητείας της, καθώς και του αριθμού και των προσόντων των Μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. β) του ν. 4449/2017.
13. Παροχή άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές της Εταιρείας για τη συμμετοχή τους σε διοικητικά συμβούλια ή στη διεύθυνση εταιρειών του Ομίλου ή σε εταιρείες ενδιαφέροντος της Εταιρείας λόγω συμμετοχής της στο κεφάλαιο ή βάσει συμβάσεων που επιδιώκουν όμοιους ή συναφείς σκοπούς με τους σκοπούς της Εταιρείας.
14. Μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας – Τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού.
15. Δημοσιοποίηση τυχόν περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων για τη διαχειριστική χρήση 2022 (θέμα το οποίο δεν τέθηκε σε ψηφοφορία).

Επίσης, την 19.01.2024 έλαβε χώρα η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, κατά την οποία ελήφθησαν οι κάτωθι αποφάσεις:

1. Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό Ευρώ 30.800.000, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 14.000.000 κοινών, ονομαστικών, αδιαίρετων, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας, από Ευρώ 4,15 σε Ευρώ 1,95 ανά μετοχή, με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους Μετόχους, υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 30 Ν. 4548/2018 και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
2. Μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της.
3. Μεταβολή του σκοπού της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας.





## 7. Διοικητικό Συμβούλιο

Το ΔΣ της Εταιρείας απαρτίζεται από επτά (7) έως και έντεκα (11) Μέλη, περιλαμβανομένων των Εκτελεστικών, των Μη Εκτελεστικών και των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών. Τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, αποτελούν κατ' ελάχιστο το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των Μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Εάν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.4706/2020.

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

Το ΔΣ της Εταιρείας είναι επταμελές, εξελέγη την 14.07.2023 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τριετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι της λήξης της σχετικής απόφασης. Η σύνθεσή του κατά την 31.12.2023, καθώς και κατά την ημερομηνία δημοσίευσης, είναι η εξής:

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

Σε ευθυγράμμιση με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020, ο αριθμός των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ ανέρχεται σε δύο (2), καλύπτοντας τον εκ του νόμου ελάχιστο αριθμό μελών, στρογγυλοποιημένο στον κοντινότερο ακέραιο.

Κατά τη διάρκεια του 2023 πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές όσον αφορά στη σύνθεση του ΔΣ:

- Ο κος. ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ την 28.02.2023 παραιτήθηκε από Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Ο κος. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ κατά την συνεδρίαση του ΔΣ που έλαβε χώρα την 28.02.2023 και κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων προς το Διοικητικό Συμβούλιο, αποφασίσθηκε να εκλεγεί σε αντικατάσταση του κ. Γεωργίου Ν. Κόντου ως Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

### Βιογραφικά Σημειώματα Μελών ΔΣ

#### *Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης (Πρόεδρος ΔΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

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

#### *Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος (Αντιπρόεδρος ΔΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

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

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

*Ιωάννης Χ. Γκάνος (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος)*

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

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

*Μαριάννα Δ. Αντωνίου (Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

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

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

*Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου (Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

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

*Βασίλειος Ι. Λουμιώτης (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

Ο κος. Βασίλειος Λουμιώτης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (M.B.A.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979). Ασκούσε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980 ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992 και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών

Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το έτος 2021. Από το 1993, με το βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.» στην οποία ήταν και μέτοχος. Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στο βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε, ως τακτικός ελεγκτής, από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών τους καταστάσεων. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Επίσης, διετέλεσε μέλος του Τεχνικού Γραφείου της «ΣΟΛ Α.Ε.» από το έτος 2006 μέχρι τον Μάρτιο του έτους 2009.

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

#### *Αγγελική Δ. Σαμαρά (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)*

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

#### **Αρμοδιότητες ΔΣ**

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

[Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου | Alpha Real Estate Services](#)

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για τη διαχείριση των εργασιών της Εταιρείας και την εκπροσώπησή της έναντι τρίτων. Επιπλέον, έχει την τελική και συνολική ευθύνη για την Εταιρεία και καθορίζει και επιβλέπει την εφαρμογή των κατάλληλων μηχανισμών διακυβέρνησης εντός της Εταιρείας που διασφαλίζουν την αποτελεσματική και συνετή διοίκησή της και λογοδοτεί αναφορικά με την εν λόγω εφαρμογή. Μεταξύ άλλων, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Έχει τη συνολική ευθύνη για την Εταιρεία, εγκρίνει και επιβλέπει την υλοποίηση των στρατηγικών στόχων, της στρατηγικής διαχείρισης κινδύνων και της εσωτερικής διακυβέρνησης της Εταιρείας,
- διασφαλίζει την ακεραιότητα των συστημάτων υποβολής λογιστικών στοιχείων και χρηματοοικονομικών αναφορών, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών και των λειτουργικών ελέγχων και της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία και με τα συναφή πρότυπα,
- επιβλέπει τη διαδικασία γνωστοποιήσεων και επικοινωνίας,
- είναι αρμόδιο για την αποτελεσματική επίβλεψη της Ανώτερης Διοίκησης,
- διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία Συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Εντός του έτους 2023, το ΔΣ συνεδρίασε δώδεκα (12) φορές κατά τις οποίες παραστάθηκε το σύνολο των Μελών του.



Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εντός του 2023 είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα. Ειδικότερα, το ΔΣ:

- Ενέκρινε την αναθεώρηση της πολιτικής διαχείρισης επιχειρησιακών κινδύνων της Εταιρείας,
- ενέκρινε το σχηματισμό και τη σύσταση του νέου ΔΣ και των Επιτροπών του και παρέιχε τις απαιτούμενες εκπροσωπευτικές και διαχειριστικές εξουσίες,
- ενέκρινε την πολιτική των διαδικασιών αναφοράς της Εταιρείας, σύμφωνα με τη σχετική πολιτική και διαδικασίες αναφορών του Ομίλου,
- ενέκρινε τις πολιτικές ISO της Εταιρείας,
- μετά από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενέκρινε την έκθεση αξιολόγησης σχετικά με την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
- έλαβε γνώση της ετήσιας έκθεσης δραστηριότητας του ΔΣ και των Επιτροπών για το έτος 2022,
- ενημερώθηκε σχετικά με τις αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις του 2022, συμπεριλαμβανομένης της ετήσιας δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, της κατάστασης του άρθρου 4 του νόμου 3556/2007 και της ετήσιας έκθεσης σχετικά με τις δραστηριότητες του ΔΣ για το οικονομικό έτος 2022, καθώς και το οικονομικό ημερολόγιο,
- ενέκρινε τις αμοιβές επιβράβευσης για το 2022 στα στελέχη της Εταιρείας,
- ενέκρινε την υιοθέτηση για το έτος 2023 πολιτικής παροχών και εταιρικών εξόδων στελεχών της Εταιρείας, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου,
- ενέκρινε την αναθεώρηση του κανονισμού της Επιτροπής Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020,
- ενέκρινε την αναθεώρηση της πολιτικής κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας,
- ενέκρινε την πολιτική εθελουσίας εξόδου προσωπικού της Εταιρείας, αντίστοιχη αυτής του Ομίλου, καθώς και όλες τις σχετικές εγκεκριμένες αιτήσεις και καρταβλητέες προς τον σκοπό αυτό αποζημιώσεις,
- ενέκρινε τη νέα οργανωτική δομή της Εταιρείας,
- ενέκρινε τη συμμετοχή του προσωπικού της Εταιρείας στο επαγγελματικό ταμείο ασφάλισης του Ομίλου,
- ενέκρινε τις τροποποιήσεις στον κανονισμό λειτουργίας της Εταιρείας,
- προέβη σε αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των μελών του ΔΣ (ατομικά και συλλογικά) καθώς και των Επιτροπών αυτού,
- ενέκρινε την Ημερήσια Διάταξη της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας (που έλαβε χώρα την 14.07.2023), καθώς και όλα τα συναφή ζητήματα,
- ενέκρινε τη μεταβίβαση ακινήτων της Εταιρείας σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και τρίτους, στο πλαίσιο και σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της συναλλαγής Skyline,
- ενέκρινε τη δραστηριότητα της Εταιρείας και όλα τα σχετικά οικονομικά ζητήματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 (ήτοι έως 30.06.2023), καθώς και τις σχετικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου αυτής οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα,
- ενέκρινε την πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας, σύμφωνα και με την πολιτική του Ομίλου,
- ενέκρινε την επικαιροποιημένη πολιτική εκπαίδευσης για τα μέλη του ΔΣ και τα στελέχη της Εταιρείας, καθώς και το σχετικό πρόγραμμα κατάρτισης που θα εφαρμοστεί για τα έτη 2024 και 2025,
- ενέκρινε την ημερήσια διάταξη της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας (που έλαβε χώρα στις 19.01.2024) και όλα τα συναφή ζητήματα.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και ιδίως με τις διατάξεις που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες. Περαιτέρω, οι πολιτικές της Εταιρείας είναι σύμφωνες με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, τις βέλτιστες πρακτικές καθώς και με τις πολιτικές του Ομίλου.

Συνολικά η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, κρίθηκαν επαρκείς και αναγνωρίστηκε ότι το ΔΣ και οι Επιτροπές του λειτούργησαν αποτελεσματικά και επαρκώς κατά το 2023 ως προς όλα τα καθήκοντά τους.

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

Το κόστος των συνολικών αμοιβών των Μελών του ΔΣ για το έτος 2023 ανήλθε στο ποσό των ευρώ 352.540 (μικτά), αφορώσες ειδικότερα το σύνολο των αμοιβών και των παροχών του Διευθύνοντος Συμβούλου και των δύο (2) Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του, όπως αναλυτικά θα παρουσιαστούν στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και η σχετική Έκθεση Αποδοχών θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

### **Εξέταση πλήρωσης προϋποθέσεων ανεξαρτησίας Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ**

Κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/20, η Εταιρεία κατά το 2023 προέβη σε εξέταση και επικαιροποίηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ. Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την ίδια την Εταιρεία και από τις δηλώσεις που η Εταιρεία έλαβε από τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη αναφορικά με τη συνέχιση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας τους, δεν προέκυψε ότι υπάρχει κάποια διαφοροποίηση και συνεπώς δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 για την αντικατάσταση τινός. Στο πλαίσιο του ανωτέρω ελέγχου διαπιστώθηκε ότι, όλα τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά μέλη του ΔΣ πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σύμφωνα με το άρθρο 9 Ν. 4706/2020.

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

Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του ΔΣ και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση ή ορίζονται από το ΔΣ σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Ένα μη Εκτελεστικό Μέλος χαρακτηρίζεται ως ανεξάρτητο, εφόσον πληρούνται τόσο κατά την εκλογή του όσο και κατά τη διάρκεια της θητείας του τα κριτήρια που προβλέπονται στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ειδικότερα στο άρθρο 9 Ν. 4706/2020.

Το ΔΣ της Εταιρείας αποτελείται από δύο (2) Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά και συγκεκριμένα, την κ. Αγγελική Δ. Σαμαρά και τον κ. Βασίλειο Ι. Λουμιώτη, τα οποία πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως επιβεβαιώθηκε κατά τον έλεγχο που διενεργήθηκε. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας εξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας για τον κ. Λουμιώτη κατά τη συνεδρίαση που έλαβε χώρα την 28.02.2023 στο πλαίσιο της εξέτασης, λήψης απόφασης και διαμόρφωσης σχετικής εισήγησης προς το ΔΣ για την εκλογή του ως Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ανεξάρτητο του ΔΣ της Εταιρείας σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους και της διαμόρφωσης σχετικής εισήγησης από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση τις 14.7.2023 για τον ορισμό του κ. Λουμιώτη ως Ανεξάρτητου Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνέχεια της από 28.02.2023 απόφασής του περί ορισμού του ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους. Παράλληλα, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας εξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας και για την κ. Αγγελική Σαμαρά, στο πλαίσιο της ετήσιας αξιολόγησης σύμφωνα με το αρ. 9(3) Ν. 4706/2020, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

## 8. Επιτροπές του ΔΣ

### Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Στα πλαίσια της εφαρμογής του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης (άρθρα 10 και 12 του Ν. 4706/2020), το ΔΣ στην από 18.05.2021 συνεδρίαση του αποφάσισε τη σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή λειτουργεί ως επιτροπή του ΔΣ, είναι τριμελής και απαρτίζεται από μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ εκ των οποίων, δύο (2) είναι Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος. Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με απόφαση του ΔΣ στις 20.06.2023. Η θητεία τους είναι τριετής και συμπίπτει με την θητεία των μελών του ΔΣ και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026.

Την 31.12.2023, και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής ήταν τα εξής:

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

Κατά τη διάρκεια του 2023, πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές όσον αφορά τη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων:

- Ο κος ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ την 28.02.2023 παραιτήθηκε από τη θέση του Προέδρου της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων,
- Ο κος ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ που έλαβε χώρα την 28.02.2023, αποφασίσθηκε να εκλεγεί ως Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενώ κατά την ίδιας ημερομηνίας συνεδρίαση της Επιτροπής, ορίστηκε ως ο νέος Πρόεδρος αυτής.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων έχει, μεταξύ άλλων γενικά, τις εξής αρμοδιότητες:

- Επισκοπεί και δύναται να διατυπώνει προτάσεις προς το ΔΣ σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 110 του Ν.4548/2018,
- διατυπώνει προτάσεις προς το ΔΣ σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο της Πολιτικής Αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018 και σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- εξετάζει τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από την υποβολή της Έκθεσης στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018,
- επισκοπεί το πλαίσιο μεταβλητών αποδοχών,
- στοιχειοθετεί σαφή και διαφανή διαδικασία για τον καθορισμό των αποδοχών εντός της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη και τα ισχύοντα στον Όμιλο,
- εντοπίζει και προτείνει προς το ΔΣ πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του ΔΣ (συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου), βάσει διαδικασίας η οποία προβλέπεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της και επί τη βάση των κριτηρίων που καθορίζονται στην Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρμοδιότητές της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιλαμβάνονται στο Κανονισμό της, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:



[https://www.alpharealestateservices.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-tis-epitropis-apodohon-kai-anadeixis-upopsifiotiton\\_martios-2023/](https://www.alpharealestateservices.gr/nea-anakoinoseis/etairika-nea/kanonismos-tis-epitropis-apodohon-kai-anadeixis-upopsifiotiton_martios-2023/)

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας κατά το έτος 2023 είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα. Ειδικότερα η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων:

- Εισηγήθηκε την έγκριση και υιοθέτηση της πολιτικής παροχών και εταιρικών εξόδων του Ομίλου για το έτος 2023, όπως ισχύει ειδικά για την Εταιρεία,
- εισηγήθηκε (κατόπιν σχετικής εισήγησης της εκτελεστικής επιτροπής της Εταιρείας) την καταβολή επιβράβευσης στα στελέχη της Εταιρείας για το έτος 2022,
- εισηγήθηκε στο ΔΣ την έγκριση της έκθεσης αποδοχών για το έτος 2022,
- εισηγήθηκε (λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική πολιτική του Ομίλου) και ενόψει της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας (κατά την 14.07.2023) το προτεινόμενο όριο για το προσδιορισμό του συνολικού ύψους αποδοχών και παροχών του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας, καθώς και των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του ΔΣ για το έτος 2023,
- εισηγήθηκε στο ΔΣ την ενημερωμένη πολιτική εκπαίδευσης για τα μέλη του ΔΣ και τα στελέχη της Εταιρείας σε ευθυγράμμιση με το Ν. 4706/2020,
- εντόπισε και αξιολόγησε τα κριτήρια επιλεξιμότητας του υποψηφίου κ. Λουμιώτη και πρότεινε προς έγκριση στο ΔΣ την εκλογή του ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Κόντου,
- εισηγήθηκε στο ΔΣ τη σύνθεση των Επιτροπών του ΔΣ,
- επιβεβαίωσε ότι τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του ΔΣ πληρούν όλα τα κριτήρια για να είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, σύμφωνα με τον Ν. 4706/2020.

### Επιτροπή Ελέγχου

Το είδος και η διάρκεια θητείας της Επιτροπής Ελέγχου καθώς και ο αριθμός των μελών της αποφασίστηκαν την 14.07.2023 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί Επιτροπή του ΔΣ με τριετή θητεία που παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι της λήξης της σχετικής απόφασης. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής και απαρτίζεται από τρία (3) μη Εκτελεστικά μέλη του ΔΣ, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι Ανεξάρτητα. Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου τοποθετούνται από το ΔΣ. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογείται κατ' έτος από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Επιτροπή Ελέγχου επικουρεί το ΔΣ στην επίτευξη των ακόλουθων στόχων:

- Στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επιβλέποντας την έγκαιρη κατάρτιση πλήρων, αξιόπιστων και ακριβών οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες αντικατοπτρίζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,
- στη διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και των εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας καθώς
- στη διασφάλιση και στην επίβλεψη της ανάπτυξης και της εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της,
- στη διασφάλιση και στην επίβλεψη της συμμόρφωσης με το θεσμικό, κανονιστικό και νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας και των θυγατρικών της, καθώς και με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κώδικες δεοντολογίας,
- στην εποπτεία της αποτελεσματικότητας και της απόδοσης των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας,

- στην παρακολούθηση και εποπτεία των εργασιών των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, αναφέροντας σε κάθε συνεδρίαση του ΔΣ που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρμοδιότητές της περιλαμβάνονται στο Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: [Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου | Alpha Real Estate Services](#)

Την 31.12.2023, και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής ήταν τα εξής:

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

Κατά τη διάρκεια του 2023 πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές όσον αφορά τη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου:

- Ο κος. ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ την 28.02.2023 παραιτήθηκε από τη θέση του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου,
- Ο κος ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ που έλαβε χώρα την 28.02.2023 και κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων προς το ΔΣ, αποφασίστηκε να εκλεγεί Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, ενώ κατά την ίδιας ημερομηνίας συνεδρίαση αυτής ορίστηκε ως ο νέος της Πρόεδρος.

Κατά τη διάρκεια του 2023, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έντεκα (11) φορές, ενώ όλα τα Μέλη της παρεβρέθησαν στις σχετικές συνεδριάσεις.

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

Όλα τα σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Ελέγχου κατά το 2023, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Κανονισμού Λειτουργίας της σημειώνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ως κάτωθι:

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

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

- Τις Οικονομικές Καταστάσεις 31.12.2022 της Εταιρείας και του Ομίλου της,
- τα αποτελέσματα α' και β' τριμήνου 2023 καθώς και την διαδικασία έκδοσης κειμένων με τις Λογιστικές Πολιτικές της Εταιρείας,
- τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου της κατά την 30.06.2023,
- σημαντικά λογιστικά θέματα αναφορικά με τα ακόλουθα :
  - ο διαδικασία αναγνώρισης εσόδου,
  - ο εναύσματα για την απομείωση στοιχείων Ενεργητικού,
  - ο επίδραση της πανδημίας (covid) στις λειτουργίες της Εταιρείας και του Ομίλου,



- ο ενίσχυση των δικλιδίων ασφαλείας μέσω της αναβάθμισης του λογιστικού συστήματος,
- ο την έναρξη του έργου αναφορικά με την αυτοματοποίηση των διαδικασιών λογιστικοποίησης ελέγχου και παραγωγής αναφορών.

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

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

- Τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της 31. 12.2022 της Εταιρείας και του Ομίλου,
- την επισκόπηση των ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2023. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε τα ευρήματα των Ορκωτών Ελεγκτών με τους οποίους συνεδριάζει τακτικά και υποβάλλει τις εκθέσεις τους στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Επίσης η Επιτροπή:

- Ενημερώθηκε από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για το αντικείμενο και τις ελεγκτικές διαδικασίες αναφορικά με την οικονομική χρήση 2023,
- έλαβε και αξιολόγησε την έκθεση ελέγχου που εκδόθηκε επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023,
- έλαβε και αξιολόγησε την συμπληρωματική έκθεση ελέγχου του άρθρου 11 του Κανονισμού 537/2014 των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την οικονομική χρήση 2023,
- έλαβε και αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναφορικά με τον έλεγχο των Αποδοχών σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 για το οικονομικό έτος 2023 και ενέκρινε την αμοιβή τους,
- αξιολόγησε την προσφορά των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την έκδοση ελεγκτικής γνώμης σχετικά με το εάν οι οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις συμμορφώνονται με τις σχετικές κανονιστικές διατάξεις του Κανονισμού ESEF αναφορικά με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (iXBRL) για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 και ενέκρινε την αμοιβή της,
- εισηγήθηκε στο ΔΣ την επιλογή της Εταιρείας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Deloitte) για τον έλεγχο της οικονομικής χρήσης 2023, καθώς και για το φορολογικό πιστοποιητικό του ίδιου έτους.

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

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

- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2022 και Α', Β' και Γ' 2023,
- τα ευρήματα αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- την πρόοδο των διορθωτικών ενεργειών για τις σημαντικές συστάσεις των Εσωτερικών και Εξωτερικών Ελεγκτών,

Επιπρόσθετα η Επιτροπή ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων της Μονάδας για το 2023.

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 2023 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Τέλος, η Επιτροπή Ελέγχου υπέβαλε την ετήσια αναφορά της (2022) περί των δραστηριοτήτων της στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

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

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

- Τη στοχοθεσία για το έτος 2023, ενώ παρουσιάστηκε η Ετήσια έκθεση 2022,



- τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2022 και Α', Β', Γ' 2023, ως και των θεμάτων που ευρίσκονται σε εξέλιξη,
- για την επικαιροποίηση των Κανονισμών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού όπως και της Πολιτικής Συνδεδεμένων Μερών και της Πολιτικής Αναφορών, καθώς και για τον κανονισμό λειτουργίας της Μονάδας.

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

Η Επιτροπή Ελέγχου και πριν των σχετικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, ενημερώθηκε από τον Ανώτερο Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας σχετικά με τον μετασχηματισμό της Εταιρείας, όπως ο κύριος μέτοχος υπέδειξε και αναλυτικά για τις πωλήσεις των ακινήτων της.

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

## 9. Πολιτική Καταλληλότητας

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

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

[ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ | Alpha Real Estate Services](#)

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

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

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



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

## 10. Πολυμορφία

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο ΔΣ, ήτοι μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας Μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή Μελών του ΔΣ, εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών, με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων.

Η εν λόγω πολιτική περιλαμβάνει τα βασικά κριτήρια πολυμορφίας που εφαρμόζει η Εταιρεία κατά την επιλογή Μελών του ΔΣ τα οποία αποτελούν ουσιαστικές προτεραιότητες (στόχους πολυμορφίας) της Εταιρείας:

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

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

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

Όλοι οι υποψήφιοι για τη θέση του Μέλους του ΔΣ αξιολογούνται με βάση τα ίδια κριτήρια, ανεξάρτητα από το φύλο, δεδομένου ότι οι επιλέξιμοι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για τη πλήρωση της θέσης. Σε αυτό το πλαίσιο, άνδρες και γυναίκες καθώς και άτομα άνευ προσδιορισμού της έμφυλης ταυτότητάς τους έχουν ίσες ευκαιρίες για να προταθούν προς τοποθέτηση ως Μέλη υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν και όλα τα άλλα προαπαιτούμενα.

Κατά τη διάρκεια του 2023 οι γυναίκες - Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποτελούσαν 43% επί του συνολικού αριθμού των Μελών του.

Ως προς τα παραπάνω, αναφορά γίνεται στα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του ΔΣ που παρατίθενται άνωθι.

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



Η Εταιρεία με την από 28/12/2022 σύμβαση, διόρισε την εταιρεία «ΜΑΖΑΡΣ Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΑΕ», όπως, σύμφωνα με τον κώδικα δεοντολογίας για επαγγελματίες ελεγκτές του συμβουλίου διεθνών προτύπων δεοντολογίας ελεγκτών, ως έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, των απαιτήσεων δεοντολογίας του κανονισμού ΕΕ 537/2014 και των σχετικών διατάξεων του ν. 4449/2017, διενεργήσει εργασία που αφορά την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο, παρ. ι της παρ. 3 και παρ. 4 του άρθρου 14 του ν 4706/20 και την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπό στοιχεία 1/891/30.09.2020, για το έτος 2022, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν ουσιώδες, κατά τους ορισμούς του Νόμου και του οικείου κανονιστικού πλαισίου, αδυναμίες.

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

## 12. Προσωπικό

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

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

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

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

Για την Εταιρεία

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.

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

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Σημαντικότερα Θέματα Ελέγχου

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

Σημαντικότερο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<p><b>Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Ταξινόμηση και επιμέτρηση ως ομάδα διάθεσης Στοιχείων Ενεργητικού προς Πώληση</b></p> <p>Ο Όμιλος, κατά την προηγούμενη χρήση κατέταξε το σύνολο των επενδυτικών του ακινήτων και μέρος των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων του στα «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» δεδομένου ότι πληρούσαν τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η επιμέτρηση των στοιχείων αυτών διενεργήθηκε σε επίπεδο ομάδας διάθεσης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της συνολικής λογιστικής και της συνολικής εύλογης αξίας τους μείον τα έξοδα διάθεσης.</p> <p>Κατά την 31.12.2023 τα «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ανέρχονται σε € 19.230 χιλ. (31.12.2022: € 37.453 χιλ.).</p> <p>Η ταξινόμηση και επιμέτρηση των υποκείμενων μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι σχετικές γνωστοποιήσεις θεωρούνται σημαντικό θέμα ελέγχου καθώς η διαδικασία της επιμέτρησης εμπεριέχει υψηλό βαθμό κρίσης και λογιστικών εκτιμήσεων από τη διοίκηση.</p> <p>Οι πιο σημαντικές κρίσεις και λογιστικές εκτιμήσεις της διοίκησης σχετίζονται με:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• την αξιολόγηση της διοίκησης αναφορικά με το αν τα υποκείμενα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατηγοροποιήθηκαν ως «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» την προηγούμενη χρήση, συνεχίζουν να πληρούν τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» κατά την 31.12.2023,</li> <li>• τις μεθόδους, παραδοχές, όρους και δεδομένα αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν για τον επαναπροσδιορισμό κατά την 31.12.2023 της συνολικής εύλογης αξίας των υποκείμενων μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.</li> </ul> <p>Η διοίκηση έχει παράσχει περαιτέρω πληροφορίες στις Σημειώσεις 1.13 και 19 των οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων και ακολουθώντας μια προσέγγιση βασισμένη στον κίνδυνο, αξιολογήσαμε τις παραδοχές της διοίκησης σε σχέση με αυτό το σημαντικό θέμα ελέγχου και διενεργήσαμε μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε το σχεδιασμό και την εφαρμογή των σχετικών δικλίδων εσωτερικού ελέγχου συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των υποκείμενων μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων καθώς και εκείνων των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου που αφορούν στις σχετικές λογιστικές εγγραφές.</li> <li>• Εξετάσαμε εάν, την 31.12.2023 πληρούνται τα κριτήρια ταξινόμησης του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» ως ομάδα διάθεσης στοιχείων ενεργητικού προς πώληση μετά το πέρας των 12 μηνών.</li> <li>• Εξετάσαμε την άσκηση επιμέτρησης των υποκείμενων μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ως ομάδα διάθεσης στοιχείων ενεργητικού προς πώληση που ετοίμασε η διοίκηση και αξιολογήσαμε το εύλογο των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν καθώς και την ακρίβεια του υπολογισμού της συνολικής λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2023.</li> </ul> <p>Τέλος, αξιολογήσαμε την πληρότητα και την ακρίβεια των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των σχετικών λογιστικών προτύπων.</p>

## **Άλλες πληροφορίες**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

### 1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο και το περιβάλλον αυτής, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### 2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

### 3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 32 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

### 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 22 Ιουνίου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί συνολικά για επτά έτη με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

### 5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

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

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL ("213800R89ZMN72PNB554-2023-12-31-el.zip") με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί αυτών.

### Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

### Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

### Ευθύνες του Ελεγκτή – συνέχεια

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

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

### Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο (“213800R89ZMN72PNB554-2023-12-31-el.zip») με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί αυτών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

### Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120



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

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



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31.12.2023**

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

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2023	31.12.2022	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2023	31.12.2022
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	Σημ. 2	16.380.507	13.501.387	13.952.155	11.611.561
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		889	889	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>16.381.396</b>	<b>13.502.276</b>	<b>13.952.155</b>	<b>11.611.561</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(8.573.732)	(6.460.872)	(7.490.072)	(5.417.802)
Αμοιβές τρίτων	4	(3.660.952)	(2.442.534)	(3.133.543)	(1.924.740)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(2.131.012)	(2.133.286)	(2.026.379)	(1.785.899)
Αποσβέσεις	6	(583.032)	(696.775)	(516.534)	(295.595)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(14.948.729)</b>	<b>(11.733.467)</b>	<b>(13.166.528)</b>	<b>(9.424.036)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	758.263	36.465	669.177	4.963
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(44.546)	(33.700)	(34.932)	(20.921)
(Ζημιές)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	8	(55.368)	126.665	(55.368)	126.665
Λοιπά κέρδη / (ζημιές)	9	(42.170)	882.857	(35.648)	92.117
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>2.048.846</b>	<b>2.781.096</b>	<b>1.328.857</b>	<b>2.390.349</b>
Φόρος εισοδήματος	10	(429.659)	(572.796)	(388.223)	(565.323)
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>1.619.187</b>	<b>2.208.300</b>	<b>940.634</b>	<b>1.825.026</b>
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>					
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	19	<b>2.665.328</b>	<b>2.761.089</b>	<b>2.665.328</b>	<b>2.761.089</b>
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>4.284.515</b>	<b>4.969.389</b>	<b>3.605.962</b>	<b>4.586.115</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		<b>4.284.515</b>	<b>4.969.389</b>	<b>3.605.962</b>	<b>4.586.115</b>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,31</u>	<u>0,35</u>	<u>0,26</u>	<u>0,33</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,12</u>	<u>0,16</u>	<u>0,07</u>	<u>0,13</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,19</u>	<u>0,20</u>	<u>0,19</u>	<u>0,20</u>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ  
(Ποσά σε Ευρώ)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>4.284.515</b>	<b>4.969.389</b>	<b>3.605.962</b>	<b>4.586.115</b>
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση :</b>				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(10.297)	(461)	-	-
	<b>(10.297)</b>	<b>(461)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	15 26.410	-	26.410	-
Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	22 15.833	76.735	15.833	76.735
Φόρος εισοδήματος	24 (9.293)	(16.882)	(9.293)	(16.882)
	<b>32.949</b>	<b>59.853</b>	<b>32.949</b>	<b>59.853</b>
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση</b>	<b>22.652</b>	<b>59.392</b>	<b>32.949</b>	<b>59.853</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>4.307.167</b>	<b>5.028.781</b>	<b>3.638.911</b>	<b>4.645.968</b>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.641.839	2.267.692	973.583	1.884.879
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	2.665.328	2.761.089	2.665.328	2.761.089
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:</b>				
Μετόχους μητρικής	4.307.167	5.028.781		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.641.839	2.267.692		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	2.665.328	2.761.089		

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**  
**(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	12	781.650	860.706	707.645	790.897
Άυλα πάγια	13	1.648.978	1.723.742	1.648.857	1.722.663
Υπεραξία	13	78.123	78.123	78.123	78.123
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	14	-	-	376.695	376.695
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	15	73.460	47.050	73.460	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>2.582.211</b>	<b>2.709.621</b>	<b>2.884.780</b>	<b>3.015.428</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	16	22.516.282	4.981.344	22.322.480	4.877.421
Λοιπές απαιτήσεις	17	8.783.165	5.491.485	8.357.191	5.125.055
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	18	54.101.127	53.797.708	50.454.757	50.668.440
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>85.400.574</b>	<b>64.270.537</b>	<b>81.134.428</b>	<b>60.670.916</b>
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	19	19.229.341	37.452.684	19.229.341	37.452.684
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>107.212.125</b>	<b>104.432.842</b>	<b>103.248.549</b>	<b>101.139.028</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	20	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	21	5.770.371	5.573.735	5.861.206	5.654.273
Αποτελέσματα εις νέον		13.428.826	12.916.604	9.688.157	9.854.489
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>97.484.083</b>	<b>96.775.225</b>	<b>93.834.250</b>	<b>93.793.648</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>97.484.083</b>	<b>96.775.225</b>	<b>93.834.250</b>	<b>93.793.648</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	22	101.153	218.692	101.153	218.692
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	449.735	504.374	449.735	484.333
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	688.694	1.084.587	688.694	1.084.587
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.239.582</b>	<b>1.807.653</b>	<b>1.239.582</b>	<b>1.787.612</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		1.076.590	688.966	1.071.983	687.203
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	170.298	140.919	114.111	118.589
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	25	7.203.174	4.988.686	6.950.227	4.720.584
Συμβατικές υποχρεώσεις	26	38.396	31.393	38.396	31.392
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>8.488.458</b>	<b>5.849.964</b>	<b>8.174.717</b>	<b>5.557.768</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>9.728.040</b>	<b>7.657.617</b>	<b>9.414.299</b>	<b>7.345.380</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>107.212.123</b>	<b>104.432.842</b>	<b>103.248.549</b>	<b>101.139.028</b>

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

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				
	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποθεματικά</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.458.664</b>	<b>55.848.021</b>	<b>139.591.571</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.969.389	<b>4.969.389</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(461)	59.853	<b>59.392</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(461)</b>	<b>5.029.242</b>	<b>5.028.781</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	<b>(47.880.000)</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	34.873	-	<b>34.873</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.573.735</b>	<b>12.916.604</b>	<b>96.775.225</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.284.515	<b>4.284.515</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(10.297)	32.949	<b>22.652</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.297)</b>	<b>4.317.464</b>	<b>4.307.167</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	<b>(3.640.000)</b>
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	<b>30.156</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(54.500)	66.035	<b>11.535</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.770.371</b>	<b>13.428.826</b>	<b>97.484.083</b>



(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.538.741</b>	<b>53.169.180</b>	<b>136.992.807</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.586.115	<b>4.586.115</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	59.853	<b>59.853</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	-	-	-	<b>4.645.968</b>	<b>4.645.968</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	<b>(47.880.000)</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	34.873	-	<b>34.873</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.654.273</b>	<b>9.854.489</b>	<b>93.793.648</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.605.962	<b>3.605.962</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	32.949	<b>32.949</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	-	-	-	<b>3.638.911</b>	<b>3.638.911</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	<b>(3.640.000)</b>
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	<b>30.156</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(54.500)	66.035	<b>11.535</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.861.206</b>	<b>9.688.157</b>	<b>93.834.250</b>

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**  
**(Ποσά σε Ευρώ)**

		<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>	
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>Σημ.</b>		
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.048.846	2.781.096
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	<b>19</b>	3.417.087	3.539.858
<b>Σύνολο Κερδών προ φόρων</b>		<b>5.465.933</b>	<b>6.320.954</b>
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	<b>6</b>	583.032	1.008.418
Ζημίες/ (Αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	<b>8</b>	55.368	(126.665)
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων		-	(1.550.023)
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία		(1.865.679)	(450)
Κέρδη από πώληση θυγατρικής εταιρείας		-	(827.688)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών	<b>3</b>	41.691	34.873
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(713.717)	(2.765)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	<b>22</b>	30.929	29.742
		<b>3.597.557</b>	<b>4.886.396</b>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(68.849.742)	111.352
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		2.221.491	151.719
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>		<b>(63.030.694)</b>	<b>5.149.467</b>
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(25.953)	(17.422)
Καταβληθείς φόρος		(1.331.615)	(393.969)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>(64.388.262)</b>	<b>4.738.076</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πώληση θυγατρικής Εταιρείας		-	19.597.656
Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας		-	(1.850.000)
Εισπράξεις από πώληση παγίων		20.135.000	-
Εισπραχθέντες τόκοι		105.425	23.594
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(304.584)	(513.954)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>19.935.841</b>	<b>17.257.296</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμή μερίσματος		(3.640.000)	(47.880.000)
Πληρωμές τόκων		(18.641)	(16.278)
Πληρωμές για μισθώσεις	<b>23</b>	(195.794)	(152.194)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(3.854.435)</b>	<b>(48.048.472)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(48.306.856)</b>	<b>(26.053.100)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		<b>53.789.713</b>	<b>79.843.565</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(10.319)	(752)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		<b>5.472.537</b>	<b>53.789.713</b>

		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>	
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.328.857	2.390.349
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες		3.417.087	3.539.858
<b>Σύνολο Κερδών προ φόρων</b>		<b>4.745.944</b>	<b>5.930.207</b>
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	6	516.534	607.238
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	8	55.368	(126.665)
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων		-	(1.550.023)
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	19	(1.872.202)	(450)
Κέρδη από πώληση θυγατρικής εταιρείας		-	(37.384)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών	3	41.691	34.873
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(634.245)	15.958
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	22	30.929	29.742
		<b>2.884.019</b>	<b>4.903.496</b>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(68.700.322)	207.431
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		2.236.647	347.388
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>		<b>(63.579.656)</b>	<b>5.458.315</b>
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(18.986)	(6.203)
Καταβληθείς φόρος		(1.293.023)	(385.095)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>(64.891.666)</b>	<b>5.067.017</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πώληση θυγατρικής Εταιρείας		-	19.600.000
Χορηγηθέντα ποσά σε θυγατρική έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας		-	(1.850.000)
Εισπραχθέντες τόκοι		15.801	2.788
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(303.613)	(512.459)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		20.135.000	-
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>19.847.188</b>	<b>17.240.329</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμή μερίσματος		(3.640.000)	(47.880.000)
Πληρωμές τόκων		(15.993)	(14.717)
Πληρωμές για μισθώσεις	23	(134.345)	(120.047)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(3.790.339)</b>	<b>(48.014.764)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(48.834.816)</b>	<b>(25.707.418)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		<b>50.671.382</b>	<b>76.378.800</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		<b>1.836.566</b>	<b>50.671.382</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος αποτελείται από την ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. («Εταιρεία») και τις θυγατρικές Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Κύπρο.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων,
- 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,
- η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης φύσης, η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων επί συναφών θεμάτων,
- η συμμετοχή σε επιχειρήσεις που έχουν τον ίδιο ή συναφείς σκοπούς, η συμμετοχή της σε Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρείες Διαχειρίσεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης,
- μηχανολογικός εξοπλισμός.

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

Οι μετοχές της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E., είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2023 ο Όμιλος απασχολούσε 126 άτομα ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 102 άτομα. Την 31.12.2022 ο Όμιλος απασχολούσε 144 άτομα, ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 117 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26η Απριλίου 2024 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση [www.alpharealestateservices.gr](http://www.alpharealestateservices.gr) :

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

#### **Εποπτεύουσα Αρχή**

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο  
Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού

#### **Νομικός Σύμβουλος**

Στεφάνου Σταματίνα

#### **Εσωτερικός ελεγκτής**

Μαρία Κωστάκη

## 1. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

### 1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές πολιτικές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022, αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμοστήκαν από 01.01.2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 1.1.2.

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

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

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

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

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

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της 1.1 - 31.12.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

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

#### Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2023, η Ελλάδα πέτυχε ένα στόχο-ορόσημο, ανακτώντας την επενδυτική βαθμίδα μετά από 13 χρόνια. Διάφοροι οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν το ελληνικό αξιόχρεο πάνω από το εν λόγω όριο, ως αποτέλεσμα της συνεχούς βελτίωσης των μακροοικονομικών και δημοσιονομικών μεγεθών.

Η DBRS αναβάθμισε την Ελλάδα σε BBB (low) τον Σεπτέμβριο, ενώ η S&P τον Οκτώβριο και η Fitch τον Δεκέμβριο στη βαθμίδα BBB-, με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2023, έναντι 6,2% την ίδια περίοδο του 2022. Η οικονομική δραστηριότητα, στο τρίτο τρίμηνο του 2023, σημείωσε σημαντική αύξηση κατά 2,1% σε ετήσια βάση και οριακή αύξηση κατά 0,02% σε τριμηνιαία βάση. Η άνοδος του ΑΕΠ κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2023 υποστηρίχθηκε από την αύξηση των επενδύσεων, της ιδιωτικής και δημόσιας κατανάλωσης, καθώς και των εξαγωγών.

Οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε σε 4,2% κατά μέσο όρο το 2023, έναντι 9,3% το 2022, το ποσοστό της ανεργίας διαμορφώθηκε σε 11% κατά μέσο όρο το 2023, από 12,4% το 2022, η απασχόληση συνέχισε να αυξάνεται το 2023, αν και με πιο αργό ρυθμό σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (1,3% το 2023, από 5,4% το 2022).

### **Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια**

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2023, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε τον Ιούλιο του 2023 συνολικού ύψους Ευρώ 3.640.000. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2023 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

### **Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού**

Κατά το 2023, ο μετασχηματισμός της Εταιρείας είναι σε προχωρημένο στάδιο, με την ολοκλήρωσή του να εκτιμάται στα μέσα του 2024, καθώς όλες οι σχεδιασμένες ενέργειες, κρίσιμες για την εξέλιξή του, έχουν ήδη πραγματοποιηθεί, ενώ οι υπόλοιπες έχουν ήδη δρομολογηθεί και βρίσκονται εντός του χρονικού προσδιορισμού ολοκλήρωσής τους.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία, στα πλαίσια των ενεργειών του μετασχηματισμού της :

- Ολοκλήρωσε την απρόσκοπτη λειτουργική ενσωμάτωση της αποκτηθείσας τον Ιούνιο του 2022 δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της APEM-I,
- στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, έχουν ήδη μεταβιβάσει κατά την 31/12/2023 9 ακίνητα και 1 ακίνητο έχει πωληθεί μερικώς, από το σύνολο των 24ων ακινήτων της. Από τα υπόλοιπα προς πώληση ακίνητα, ήδη στο πρώτο τρίμηνο του 2024 ολοκλήρωσε τη μεταβίβαση τριών ακινήτων. Η μεταβίβαση του υπολειπόμενου μέρους του ακινήτων, αναμένεται να γίνει σταδιακά έως και εντός του 3ου τριμήνου του τρέχοντος έτους, αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις,
- στα πλαίσια του εξ ορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων,

προέβη για δεύτερη χρονιά σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,

- η διοίκηση της Εταιρείας κινούμενη στο ίδιο πλαίσιο της αναπροσαρμογής της, την κεφαλαιακή της διάρθρωση, καθώς και του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, αναπροσάρμοσε την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων, προβαίνοντας σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά Ευρώ 30,8εκ. και επιστροφή του στους μέτοχους της, ήτοι Ευρώ 2,2 ανά μετοχή, η οποία πρόταση και εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που συγκλήθηκε στις 19/1/2024.

### Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε να ανακάμπτει με έντονους ρυθμούς το 2023. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα (προσωρινά) στοιχεία της ΤΕ, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 13,9% σε ετήσια βάση, έναντι 11,9% το 2022. Ομοίως, οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) παρέμειναν σε ανοδική πορεία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, καθώς αυξήθηκαν κατά 6,6% και 6,9% αντίστοιχα, σε ετήσια βάση.

Η αυξητική τάση των δεικτών ακινήτων κατά τη διάρκεια των τελευταίων τριμήνων, καθώς και τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη, συντηρούν τις θετικές προοπτικές για την ελληνική αγορά ακινήτων.

Οι δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος, το οικονομικό κλίμα, η εμπιστοσύνη στις κατασκευές, ακόμη και οι επιβραδυνόμενοι αλλά θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας, αποδεικνύουν ότι η ζήτηση είναι σταθερή. Οι επενδυτές εκτιμούν ότι η ελκυστικότητα συγκεκριμένων τομέων και επιμέρους αγορών και η υγιής οικονομική ανάπτυξη της χώρας, ιδιαίτερα στον τουριστικό τομέα, δεν θα επηρεαστούν σημαντικά από παράγοντες όπως οι πληθωριστικές πιέσεις, το αυξανόμενο κόστος κατασκευής και τρέχοντες παγκόσμιους γεωπολιτικούς κινδύνους.

Η δε ολοκλήρωση της απόκτησης επενδυτικής βαθμίδας, δίνει σημαντική επιπλέον πεποίθηση, ότι οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας και κατά επέκταση της ελληνικής αγοράς ακινήτων, είναι θετικές.

Οι ξένες επενδύσεις στην ελληνική αγορά ακινήτων κατά το 2023, ιδίως των κατοικιών, συνέχισαν να έχουν θετική τάση όπως και το 2022 όπου κατέγραψαν ιστορικό υψηλό όλων των εποχών (68% υψηλότερες από το 2021 και 37% υψηλότερα από το προηγούμενο υψηλό που σημειώθηκε το 2019, όταν οι ξένες επενδύσεις είχαν φτάσει τα 1,45 δισ. ευρώ.) Το πρόγραμμα Golden Visa ανέκτησε ρυθμό, ενώ τα εμπορικά ακίνητα προσέλκυσαν 40% περισσότερες εισροές ξένων κεφαλαίων σε ετήσια βάση (περίπου 1,65 δισ. ευρώ), μαζί με 400 εκατ. ευρώ ελληνικού κεφαλαίου ΑΕΕΑΠ.

Η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών δημοπρασιών ήταν περί του 1 δις ευρώ (9.001 ακίνητα, ιστορικό υψηλό).

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ αποκτά δυναμική καθώς εντός του 2023 εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι Noval Property, Trade Estates και Orilina Properties, ενώ εντός του 2024 αναμένεται να ολοκληρωθεί και το πρώτο deal συγχώνευσης ελληνικών ΑΕΕΑΠ, της Briq Properties και της ICI.

Εκτός από τις νέες εξελίξεις, η ζήτηση τα επόμενα χρόνια αναμένεται ότι σταδιακά θα διοχετεύεται και σε ενεργειακές αναβαθμίσεις, εν μέρει καθοδηγούμενη από τις οδηγίες της ΕΕ καθώς από το 2030, τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς πώληση, θα απαιτείται να πληρούν συγκεκριμένα ενεργειακά πρότυπα.



Επιπλέον των παραπάνω, πρέπει να σημειωθεί ότι αναμένεται τα επόμενα έτη η πραγματοποίηση ενός σημαντικού αριθμού έργων ανάπλασης καθώς και συμπράξεων δημοσίου & ιδιωτικού τομέα, στο πλαίσιο προγραμμάτων που έχουν στόχο την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας κρατικών φορέων, αλλά και της λειτουργίας του θεσμού του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, γεγονότα που αναμένεται να οδηγήσουν σε αυξημένη ανάγκη διαχείρισης ακινήτων από εξειδικευμένους παρόχους που έχουν την εμπειρία αλλά και τη υποδομή για τη διαχείριση μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Στα πλαίσια αυτά η Εταιρεία, εκμεταλλεζόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, προσβλέπει και στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της καθοδηγούμενη από τις θεμελιώδεις αρχές της, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

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

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτιση του προσωπικού μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού, μπαταριών και ειδών πληροφορικής, υποστήριξη των Στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξης και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπαθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους, η αντιμετώπιση της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωση, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, συμμετέχουν και υποστηρίζουν τόσο ιδιωτικές όσο και κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν την εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας. Έτσι, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαλλοντολογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπειριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας, ταυτόχρονα, ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχοντας υιοθετήσει τον **Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**, λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου, το οποίο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται και στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν, ως ειδικές πρακτικές, δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς, αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιρών. Βάσει του

πλέγματος αυτών των αναρτημένων κανόνων ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την Εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- Διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων,
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- της διαφαινόμενης σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας,
- της προοπτικής ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών,
- των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη πορεία του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023,

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

### 1.1.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 01.01.2023 και που έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας:

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

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

- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.

- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν λάβει υπόψη την ανωτέρω τροποποίηση.

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

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία, όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.

- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων, η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις, ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις, εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόρος εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (Κανονισμός 2023/2468/8.11.2023).**

Την 23.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12, με σκοπό να παρέχει καθοδήγηση αναφορικά με τον χειρισμό των διατάξεων που επιβάλλονται μέσω των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης. Ειδικότερα, σύμφωνα με την τροποποίηση, μία εταιρεία:

- Δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει και να γνωστοποιεί πληροφόρηση αναφορικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που απορρέουν από τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την ανωτέρω εξαίρεση,
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί διακριτά το έξοδο (έσοδο) τρέχοντα φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.

- στις περιόδους που η νομοθεσία για τον Πυλώνα II έχει θεσπισθεί (ή ουσιαστικά θεσπισθεί) αλλά δεν είναι ακόμα εφαρμοστέα, θα πρέπει να γνωστοποιεί γνωστή ή εύλογα εκτιμώμενη πληροφόρηση που θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 1.1.2023 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023).**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

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

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023).**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

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

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023).**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μία εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.

Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση παρατάθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της τροποποίησης του Δ.Λ.Π. 1 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες» που είχε εκδοθεί το 2020 κατά ένα έτος.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις. Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών.**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρείες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιρειών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρεία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 επέβαλε την παροχή πληροφόρησης αναφορικά με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών, το υπόλοιπο της σχετικής υποχρέωσης στον ισολογισμό, τις μη ταμειακές

μεταβολές στα υπόλοιπα της υποχρέωσης, τα ποσά με τα οποία οι τρίτοι πιστωτές έχουν ήδη αποπληρώσει τους προμηθευτές και το εύρος των ημερομηνιών λήξης των πληρωμών. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας.**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2025.

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Π. 21 αναφορικά με τα νομίματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής. Επίσης, με την τροποποίηση προστέθηκαν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίπτωση ενός νομίσματος που δεν είναι ανταλλάξιμο.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

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

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του Δ.Λ.Π. 8,
- η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων,
- οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους,
- οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων,
- η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Α.,
- στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

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

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους,
- διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων,
- κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση

λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023.

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των



Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

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

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

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

## 1.2 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 και οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν, αναπροσαρμόστηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να εξασφαλίζεται συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

### Θυγατρικές Εταιρείες

Είναι οι εταιρίες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο.

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

- Εξουσία πάνω στην Εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την Εταιρεία,
- τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην Εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Η εξουσία προκύπτει από δικαιώματα που είναι εφικτή η άμεση εξάσκησή τους και τα οποία παρέχουν στον Όμιλο τη δυνατότητα κατεύθυνσης των βασικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Σε μια απλή περίπτωση, τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία αφορούν δικαιώματα ψήφου που προκύπτουν από την κατοχή μετοχών.

Στις περιπτώσεις εταιρειών που κατευθύνονται από δικαιώματα ψήφου, ο Όμιλος κατ' αρχήν αξιολογεί την ύπαρξη ελέγχου βάσει κατοχής δικαιωμάτων ψήφου σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έλεγχο ακόμη και με μικρότερη του 50% κατοχή δικαιωμάτων ψήφου μέσω:

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

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

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

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

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

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

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

Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών

στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

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

### 1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

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

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

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

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

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

### 1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

#### α. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

## **β. Μετατροπή οικονομικών καταστάσεων μονάδων εξωτερικού**

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

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

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

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

### **1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)**

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

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

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά

συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν, έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Κατηγορία Παγίου	Ισχύουσα Ωφέλιμη Ζωή
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Εδαφικές εκτάσεις (Γήπεδα και Οικόπεδα)</li> <li>• Κτήρια ιδιοχρησιμοποιούμενα</li> <li>• Προσθήκες και βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα</li> <li>• Δικαιώματα χρήσης σε μισθωμένα ακίνητα/οχήματα</li> <li>• Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</li> </ul>	Δεν αποσβένονται 30 - 40 έτη Διάρκεια μίσθωσης Διάρκεια μίσθωσης 4 - 7 έτη

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

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

### 1.6 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Μία ζημιά απομείωσης που έχει αναγνωριστεί σε προγενέστερες χρήσεις δύναται να αναστραφεί, μόνο στην περίπτωση που έχει υπάρξει μεταβολή στις εκτιμήσεις για τον υπολογισμό της ανακτήσιμης αξίας. Η αυξημένη λογιστική αξία του στοιχείου του ενεργητικού που αποδίδεται στον αντιλογισμό των ζημιών απομείωσης, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιοριστεί αν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης.

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

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

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

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

β) Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες περιλαμβάνονται στα «Λοιπά άυλα στοιχεία» που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιρειών και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα άυλα στοιχεία που προκύπτουν από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά εταιρειών αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και στη συνέχεια, τα άυλα αυτά στοιχεία αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους η οποία έχει ορισθεί με βάση την ωφέλιμη ζωή όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας, η οποία έχει ορισθεί στα 5 έτη βάσει της εκτιμώμενης διάρκειας των συμβάσεων και εξετάζονται για απομείωση όταν υφίστανται ενδείξεις για απομείωση της αξίας τους.

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

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

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

- Την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει,
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη,

- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια ανάπτυξής του

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

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

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

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

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

Σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και τον Όμιλο η αξία του παγίου απομειώνεται πλήρως. Κατά την πώληση του άυλου παγίου στοιχείου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

### 1.9 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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



ή ωφελούν απευθείας την καθαρή θέση, περίπτωση κατά την οποία οι αναβαλλόμενοι φόροι καταχωρούνται επίσης στην καθαρή θέση.

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

#### Αρχική αναγνώριση

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

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

#### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος** εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση, προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και
- **Οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου**, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

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

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

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

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

αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα, όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Στην κατηγορία αυτού του είδους χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει επιλέξει να εντάξει μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς.

#### - Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Στις συμβατικές ροές,
- στις ροές που η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι θα λάβουν.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

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

**Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

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

- Τα συμβατικά δικαιώματα των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν λήξει, μεταβιβάσουν το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζουν ουσιαδώς, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν,
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιαδώς,
- η Εταιρεία και ο Όμιλος διακόπτουν την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

**1.11 Μισθώσεις**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτές, αναγνωρίζουν στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης καθώς και αντίστοιχη υποχρέωση, κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Κάθε καταβολή μισθώματος, κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Το χρηματοοικονομικό κόστος επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσεως κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ανάλογα με το ποια είναι μικρότερη.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας των ακόλουθων μισθωμάτων:

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

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

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

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
- τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής,
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης,
- τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 1.7),

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

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

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

### 1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ορίζονται:

- Το ταμείο,
- οι καταθέσεις όψεως,
- οι καταθέσεις προθεσμίας (βραχυπρόθεσμης διάρκειας).

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

### 1.13 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες

#### α) Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση

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

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

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

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

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

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

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

Πιθανή παράταση του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της πώλησης των ακινήτων, δεν εμποδίζει την κατάταξή τους ως στοιχεία του ενεργητικού (ή ομάδας διάθεσης) ως κατεχόμενου προς πώληση, αν η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα ή περιστάσεις που δεν ελέγχει ο Όμιλος και υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι ο Όμιλος παραμένει δεσμευμένος στο πρόγραμμα για την πώληση του στοιχείου του ενεργητικού (ή της ομάδας διάθεσης) (Δ.Π.Χ.Π. 5.9).

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, τα οποία η Εταιρεία αποφασίζει μεταγενέστερα, είτε να ιδιοχρησιμοποιήσει, είτε να εκμισθώσει, αναταξινομούνται στις κατηγορίες των ιδιοχρησιμοποιούμενων ή επενδυτικών παγίων αντίστοιχα. Κατά την αναταξινόμησή τους, τα πάγια αυτά αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στην ανακτήσιμη αξία και στη λογιστική αξία, πριν την ταξινόμησή τους στα πάγια κατεχόμενα προς πώληση, προσαρμοσμένη με τη σωρευτική απόσβεση ή αναπροσαρμογή της αξίας που θα είχαν αν δεν είχαν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

## β) Διακοπείσες δραστηριότητες

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

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

Τα κέρδη ή οι ζημιές μετά από φόρο που προέρχονται από τις διακοπείσες δραστηριότητες, καθώς και οι τυχόν ζημιές απομείωσης από τη συνολική αποτίμηση του κλάδου, εμφανίζονται σε ξεχωριστή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων, μετά τα καθαρά κέρδη από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της επιχείρησης. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή, παρουσιάζονται αθροιστικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και αντίστοιχα έχει αναμορφωθεί και η συγκριτική περίοδος. Στην Σημείωση 19, μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

### 1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

#### Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Οι παροχές του προσωπικού της Εταιρείας, μετά την αποχώρησή του από την εργασία, καλύπτονται από το ΕΦΚΑ. Η Εταιρεία και το προσωπικό συνεισφέρουν σε αυτό σε μηνιαία βάση. Για τις θυγατρικές εταιρείες

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

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

### **Προγράμματα καθορισμένων παροχών**

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

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

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

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

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

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



- όταν αναγνωρίζονται οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

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

### **Πρόγραμμα παροχών συνταξιοδότησης**

Εντός της χρήσεως η Εταιρεία συμμετείχε στο TEA του Ομίλου Alpha Services and Holdings, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2023 και αποσκοπεί στην παροχή συμπληρωματικής ασφαλιστικής προστασίας, πέραν της παρεχόμενης από την κύρια και επικουρική κοινωνική ασφάλιση. Αποτελεί ταμείο προαιρετικής συμμετοχής, στο οποίο μπορούν να ενταχθούν όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου με σχέση έμμισθης εντολής ή με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου.

### **1.15 Παροχές στο προσωπικό που σχετίζονται με τις μετοχές της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών**

#### **α) Δικαιώματα προαίρεσης**

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

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

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

Κατά τον χρόνο κατοχύρωσης των δικαιωμάτων, η εύλογη αξία τους μεταφέρεται από το σχηματισθέν αποθεματικό στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

#### **β) Χορήγηση δωρεάν μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών**

Η χορήγηση στο προσωπικό δωρεάν μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. αποφασίζεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση. Η εύλογη αξία της παροχής, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης, θεωρείται πως η σχετική υπηρεσία έχει παρασχεθεί. Αντιθέτως, στην περίπτωση που υφίστανται προϋποθέσεις κατοχύρωσης που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσίας, το έξοδο αναγνωρίζεται καθώς οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται. Τυχόν προϋποθέσεις που, ωστόσο, δεν αποτελούν προϋποθέσεις κατοχύρωσης, λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση της παροχής. Κατά τον χρόνο καταχώρισης των μετοχών στη μερίδα των

δικαιούχων, η εύλογη αξία της παροχής που αναλογεί στις εν λόγω μετοχές μεταφέρεται από το σχηματισθέν αποθεματικό στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

### 1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

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

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

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

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

### 1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

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

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

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

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

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

### 1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα

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

### 1.19 Μετοχικό κεφάλαιο

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

### 1.20 Μερίσματα και Αποθεματικά

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

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

### 1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

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

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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

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

- Ελλάδα
- Βουλγαρία
- Κύπρος
- Ρουμανία

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 29.

### 1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

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

- θυγατρικές εταιρείες,
- κοινοπραξίες,
- συγγενείς εταιρείες,
- το Πρόγραμμα παροχών συνταξιοδότησης, εν προκειμένω το Ταμείο Επαγγελματικής Ασφάλισης του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών.

Το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες αποτελούσε συνδεδεμένο μέρος για την Εταιρεία, διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται εθεωρείτο ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή. Εντός του τετάρτου τριμήνου της τρέχουσας χρήσης το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών και ως εκ τούτου έπαψε να συμμετέχει στις ανωτέρω Επιτροπές και να αποτελεί συνδεδεμένο μέρος.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (β) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

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

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

### **1.24 Συγκριτικά στοιχεία**

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

## **2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>
<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Εκτιμήσεις ακινήτων	7.507.512	4.948.808	6.769.773	4.085.015
Διαχείριση ακινήτων	8.872.995	8.552.579	7.182.382	7.526.546
<b>Σύνολο</b>	<b>16.380.507</b>	<b>13.501.387</b>	<b>13.952.155</b>	<b>11.611.561</b>

Συγκεκριμένα :

Σε επίπεδο Εταιρείας, υπάρχει αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 2.685 χιλ., η οποία προέρχεται κυρίως από την αύξηση του αριθμού των εκτιμήσεων και επανεκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής μας εταιρείας αλλά και επί ακινήτων τρίτων.

Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2023, προέρχονται κατά 94,5% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 5,5% από λοιπούς τρίτους πελάτες. Τα έσοδα συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες. Αντίστοιχα για το έτος 2022, προέρχονται κατά 94,7% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 5,3% από λοιπούς τρίτους πελάτες, τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες.

### 3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>		<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Μισθοί	5.464.177	5.080.534	4.484.200	4.127.669
Εργοδοτικές εισφορές	1.057.213	977.389	1.008.801	930.538
Λοιπές επιβαρύνσεις	520.193	338.334	464.921	294.980
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	11.535	34.873	11.535	34.873
Δωρεάν διάθεση μετοχών	30.156	-	30.156	-
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 22)	30.929	29.742	30.929	29.742
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος εθελουσίας εξόδου	1.459.530	-	1.459.530	-
<b>Σύνολο</b>	<b>8.573.732</b>	<b>6.460.872</b>	<b>7.490.072</b>	<b>5.417.802</b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2023 ήταν στον Όμιλο 126 άτομα (31.12.2022: 144) και στην Εταιρεία 102 άτομα (31.12.2022: 117).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 2.072 χιλ., διαμορφώνεται κυρίως από το πρόσθετο κόστος του προγράμματος εθελουσίας εξόδου υπάλληλων της Εταιρείας (ποσό Ευρώ 1.460 χιλ. εκ του οποίου ποσό Ευρώ 67 χιλ. είναι προς απόδοση). Ειδικότερα, τον Απρίλιο του 2023 η Εταιρεία έθεσε σε εφαρμογή πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου, το οποίο προέβλεπε εφ' άπαξ αποζημίωση, βάσει της ηλικίας, τα έτη υπηρεσίας και το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημά. Στο πρόγραμμα εντάχθηκαν συνολικά 20 άτομα και ολοκληρώθηκε με 31.12.2023. Επίσης, η Εταιρεία στο πλαίσιο του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης στο προσωπικό και στα διοικητικά στελέχη, ανταμείβει τους εργαζομένους της για την απόδοσή τους. Για την χρήση που έληξε, χορηγήθηκαν έκτακτες αμοιβές σε μετρητά ποσού Ευρώ 346 χιλ. (31.12.2022: 162 χιλ.) σε επίπεδο Εταιρείας και ποσού Ευρώ 420 χιλ. (31.12.2022: 228 χιλ.) σε επίπεδο Ομίλου, οι οποίες περιλαμβάνονται στους μισθούς.

### Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

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

#### Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών

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

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

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

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

	<b>Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών</b>
<b>Σύνολο 01.01.2022</b>	<b>39.790</b>
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2022	46.775
Εξασκηθέντα	(45.964)
Μεταφορά δικαιωμάτων από μετακινήσεις στελεχών	16.179
<b>Σύνολο 31.12.2022</b>	<b>56.780</b>
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2023	-
Εξασκηθέντα	(21.733)
<b>Σύνολο 31.12.2023</b>	<b>35.047</b>

Η τιμή εξάσκησης των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ισούται με την ονομαστική αξία της μετοχής της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Συνεπώς, λόγω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά

Ευρώ 0,01 ύστερα από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών την 22.7.2022, από 9.8.2022 η τιμή εξάσκησης όλων των ενεργών δικαιωμάτων προαίρεσης μειώθηκε από Ευρώ 0,30 σε ευρώ 0,29.

Η σταθμισμένη μέση τιμή εξάσκησης για τα δικαιώματα που ασκήθηκαν εντός της χρήσης 2023, ανήλθε σε Ευρώ 0,29.

Οι Περίοδοι Άσκησης των ενεργών δικαιωμάτων, απεικονίζονται κατωτέρω.

Περίοδος Άσκησης	Συνολικός Μέγιστος αριθμός Δικαιωμάτων Προαίρεσης αγοράς μετοχών που δύναται να ασκηθούν	
	31.12.2023	31.12.2022
Ιανουάριος 2023	-	17.056
Σεπτέμβριος 2023	-	4.677
Ιανουάριος 2024	15.591	15.591
Σεπτέμβριος 2024	4.677	4.677
Ιανουάριος 2025	5.423	5.423
Σεπτέμβριος 2025	4.677	4.677
Σεπτέμβριος 2026	4.679	4.679
<b>Σύνολο</b>	<b>35.047</b>	<b>56.780</b>

Η τιμή της μετοχής της κατά τον χρόνο εξάσκησης των δικαιωμάτων τον Ιανουάριο 2023 και τον Σεπτέμβριο 2023 ήταν Ευρώ 1,14 και σε Ευρώ 1,38 αντίστοιχα (Ευρώ 0,68 τον Ιανουάριο και σε Ευρώ 0,86 τον Σεπτέμβριο αντίστοιχα για το 2022), ενώ η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων, ανέρχεται σε 10,87 μήνες (31.12.2022: 15,15 μήνες).

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31.12.2023 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε Ευρώ 11.535 (Ευρώ 34.873 την 31.12.2022).

#### Προσδιορισμός εύλογης αξίας δικαιωμάτων

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

Για τα υπόλοιπα δικαιώματα, η εύλογη αξία προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας το μοντέλο αποτίμησης Black & Scholes. Οι σημαντικές μεταβλητές που υπεισέρχονται στο μοντέλο, είναι η τιμή της μετοχής, η τιμή εξάσκησης, η μεταβλητότητα της τιμής της μετοχής (volatility) καθώς και η εναπομένουσα διάρκεια έως τη λήξη. Ως μεταβλητότητα έχει χρησιμοποιηθεί η ιστορική μεταβλητότητα, ήτοι η τυπική απόκλιση των λογαριθμικών μεταβολών της ημερήσιας τιμής της μετοχής, για διάστημα ίσο με την εναπομένουσα διάρκεια του κάθε δικαιώματος. Εντός της χρήσης 2023 δεν χορηγήθηκαν δικαιώματα προαίρεσης μετοχών. Η σταθμισμένη μέση εύλογη αξία των δικαιωμάτων που χορηγήθηκαν εντός της χρήσης του 2022 στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Κινήτρου Απόδοσης για τη χρήση 2021, ανήλθε σε 10.641 ευρώ .



### Πρόγραμμα διάθεσης δωρεάν μετοχών

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της μητρικής Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών της 27.7.2023, αποφάσισε την υιοθέτηση τετραετούς Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών για τη δωρεάν διάθεση ιδίων κοινών, μετά δικαιώματος ψήφου, άυλων μετοχών σε Μέλη της Διοίκησης και σε Εργαζομένους της Εταιρείας και εταιρειών του Ομίλου.

Ο μέγιστος αριθμός ιδίων μετοχών της Εταιρείας που μπορούν να διατεθούν κατά τη διάρκεια ισχύος του Προγράμματος, είναι 35.000.000 μετοχές.

Σύμφωνα με τους όρους, το Πρόγραμμα έχει τετραετή διάρκεια (2023-2027), ενώ για τα μεν μέλη της Ανώτατης Ηγετικής ομάδας, κατά την πρώτη περίοδο κατοχύρωσης καταβάλλεται το 40% των μετοχών και το υπόλοιπο 60%, θα καταβάλλεται σε ισόποσα τμήματα ετησίως για περίοδο πέντε (5) ετών, για δε τους λοιπούς δικαιούχους, κατά την πρώτη περίοδο κατοχύρωσης θα καταβάλλεται το 60% των μετοχών, ενώ το υπόλοιπο 40% θα καταβάλλεται σε ισόποσα τμήματα ετησίως για περίοδο τεσσάρων (4) ετών. Η κατοχύρωση του δικαιώματος λήψης των δωρεάν μετοχών απαιτεί την παραμονή στην υπηρεσία κατά την ημερομηνία διάθεσης των μετοχών. Οι δικαιούχοι υποχρεούνται σε διακράτηση των εν λόγω χορηγηθέντων μετοχών για διάρκεια ενός (1) έτους, με εξαίρεση την πρώτη δόση των μετοχών που κατοχυρωθηκε και πιστώθηκε στους λογαριασμούς των δικαιούχων τον Ιανουάριο του 2024, για την οποία η Περίοδος Υποχρεωτικής Διακράτησης θα εκπνεύσει τον Σεπτέμβριο του 2024.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος, το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings την 1.9.2023 ενέκρινε τη χορήγηση 32.073 αριθμού δωρεάν μετοχών που αφορούν δικαιούχους που είναι υπάλληλοι της Εταιρείας. Η παροχή χορηγήθηκε την 21.11.2023 ενώ η πρώτη περίοδος κατοχύρωσης λήγει τον Ιανουάριο του 2024 και η τελευταία τον Σεπτέμβριο του 2027.

Η μέση σταθμική εύλογη αξία των 32.073 μετοχών κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής ανέρχεται σε Ευρώ 1,55.

Για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των παραχωρηθέντων μετοχών κατά την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης χρησιμοποιήθηκε η τιμή κλεισίματος της μετοχής μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής και το αντίστοιχο επιτόκιο μηδενικού κινδύνου που ισχύει για την εκάστοτε ημερομηνία απόδοσης. Τα αναμενόμενα μερίσματα δεν έχουν ληφθεί υπόψη.

Από την εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος, η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023 έξοδο ποσού Ευρώ 30.156 σε πίστωση του αποθεματικού της Καθαρής Θέσης (σημείωση 21).

#### 4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δικηγόροι	382.267	292.842	361.680	251.555
Μηχανικοί-εκτιμητές	2.352.903	1.470.562	2.015.321	1.138.901
Λοιποί	951.664	679.131	782.424	534.285
<b>Σύνολο</b>	<b>3.686.834</b>	<b>2.442.534</b>	<b>3.159.425</b>	<b>1.924.740</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>	<b>3.660.952</b>	<b>2.442.534</b>	<b>3.133.543</b>	<b>1.924.740</b>

<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>				
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<b>25.882</b>	-	<b>25.882</b>	-

Η αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά ποσό Ευρώ 1.235 χιλ., οφείλεται κατά ποσό Ευρώ 877 χιλ. σε αυξημένο κύκλο εργασιών των εκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής μας εταιρείας (δες σημ. 2), κατά ποσό Ευρώ 105 χιλ. σε έξοδα αναδιοργάνωσης της Εταιρείας συνεπεία τόσο της εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI»), όσο και του μετασχηματισμού της και τέλος, κατά ποσό Ευρώ 273 χιλ., σε επιπλέον έξοδα νομικών και πολεοδομικών τακτοποιήσεων των ακινήτων ιδιοκτησίας της, τα οποία θα μεταβιβαστούν στα πλαίσια του project skyline. Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, Αμοιβές μηχανικών και λοιπών συνεργατών σχετιζόμενες με την πώληση ακινήτων, έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 19).

#### 5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ασφάλιστρα	35.125	52.922	29.448	41.535
Επισκευές και συντηρήσεις	493.934	429.188	475.122	382.756
Λοιπές παροχές τρίτων	171.096	218.898	163.214	147.465
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	349.433	332.389	349.433	332.389
Χαρτόσημο μισθωμάτων	44.913	44.612	44.913	44.612
Λοιποί φόροι τέλη	98.742	220.824	94.184	111.913
Ενοίκια Κτηρίων	19.419	9.717	15.131	8.288
Έξοδα μετακινήσεων	129.981	161.099	115.169	149.889
Γραφική ύλη	14.481	20.116	9.757	14.863
Έξοδα μετοχολογίου	19.731	26.196	19.731	26.196
Κοινόχρηστες δαπάνες	125.092	84.118	125.092	84.118
Συνδρομές	121.025	70.081	117.066	67.774
Λοιπά έξοδα	867.884	800.647	827.962	711.622
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	68.539	8.652	68.539	8.652
<b>Σύνολο</b>	<b>2.559.395</b>	<b>2.479.459</b>	<b>2.454.762</b>	<b>2.132.072</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<b>2.131.012</b>	<b>(2.133.286)</b>	<b>2.026.379</b>	<b>1.785.899</b>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<b>428.383</b>	<b>346.173</b>	<b>428.383</b>	<b>346.173</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ και Τέλη Ακινήτων ποσού Ευρώ 428 χιλ. για 31.12.2023 και 346 χιλ. για 31.12.2022, έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 19).

Στα «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνονται αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για το έτος 2023 στο ποσό των Ευρώ 32 χιλ. (2022: Ευρώ 32 χιλ.). Επίσης, στα «Λοιπά έξοδα» συμπεριλαμβάνονται επιρριπτόμενες δαπάνες ποσού Ευρώ 538 χιλ. για το έτος 2023 (2022: Ευρώ 453 χιλ.) που έχουν γίνει για λογαριασμό του Ομίλου της ALPHA BANK και στην συνέχεια επανατιμολογούνται στα πλαίσια της λήψης αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης.

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

## 6. Αποσβέσεις

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & λοιπός εξοπλισμός	12	94.438	131.716	91.045	110.754
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	12	200.094	155.958	137.946	122.995
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-	0	639.289	0	293.873
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	13	288.500	81.454	287.544	79.616
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>583.032</b>	<b>1.008.418</b>	<b>516.534</b>	<b>607.238</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων ποσό Ευρώ 17.770 για 31.12.2022 και Επενδυτικών Ακινήτων ποσό Ευρώ 293.873 για 31.12.2022 έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες. Δεν υπάρχει αντίστοιχο ποσό για το 2023, καθώς εντός του 2022 έχουν χαρακτηρισθεί σαν Διακρατούμενα προς πώληση (αναφερθείτε στην σημ. 19).

## 7. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	742.462	33.678	653.376	2.176
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	15.801	2.788	15.801	2.788
<b>Σύνολο</b>	<b>758.263</b>	<b>36.465</b>	<b>669.177</b>	<b>4.963</b>

Η αύξηση των εσόδων από πιστωτικούς τόκους προέρχονται από το γεγονός ότι η Εταιρεία προχώρησε σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της στο τέλος του πρώτου τριμήνου σε προθεσμιακή κατάθεση δωδεκάμηνης διάρκειας, με μεσοσταθμικό επιτόκιο 1,7%, ενώ το 2022 η Εταιρεία είχε προχωρήσει σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της στο τέλος του τρίτου τριμήνου, σε προθεσμιακές καταθέσεις με χαμηλό επιτόκιο (με μεσοσταθμικό επιτόκιο 0,03%).

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αναστροφή/(ζημιές) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	(20.949)	129.607	(20.949)	129.607
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	(34.419)	(2.942)	(34.419)	(2.942)
<b>Σύνολο</b>	<b>(55.368)</b>	<b>126.665</b>	<b>(55.368)</b>	<b>126.665</b>

Η Εταιρεία κατά το 2022 είχε αναστρέψει απομείωση πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων από τρίτους μη ενδοομιλικούς πελάτες ποσό Ευρώ 130 χιλ. μετά από είσπραξη της ισόποσης απαίτησης.

**9. Λοιπά κέρδη / (ζημιές)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη από πώλησης συμμετοχής Chardash Trading	-	827.688	-	37.384
Λοιπά κέρδη / (Ζημιές)	(42.170)	55.169	(35.648)	54.733
<b>Σύνολο</b>	<b>(42.170)</b>	<b>882.857</b>	<b>(35.648)</b>	<b>92.117</b>

**10. Φόρος εισοδήματος**

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

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

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής είναι 22%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τρέχων φόρος	1.546.459	1.032.976	1.505.023	1.025.504
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	40.146	15.715	40.146	15.715
Αναβαλλόμενος φόρος	(405.186)	302.873	(405.186)	302.873
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>1.181.418</b>	<b>1.351.565</b>	<b>1.139.982</b>	<b>1.344.092</b>

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

**(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τρέχων φόρος	404.430	540.659	362.994	533.186
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	40.146	15.715	40.146	15.715
Αναβαλλόμενος φόρος	(14.917)	16.422	(14.917)	16.422
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>429.659</b>	<b>572.796</b>	<b>388.223</b>	<b>565.323</b>

**(Διακοπείσες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τρέχων φόρος	1.142.028	492.318	1.142.028	492.318
Αναβαλλόμενος φόρος	(390.269)	286.451	(390.269)	286.451
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>751.759</b>	<b>778.769</b>	<b>751.759</b>	<b>778.769</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αποζημίωση προσωπικού	(7.626)	6.543	(7.626)	6.543
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	333	550	333	550
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	383.869	58.905	383.869	58.905

(Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	16.429	(341.005)	16.429	(341.005)
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	12.181	(27.866)	12.181	(27.866)
<b>Σύνολο</b>	<b>405.186</b>	<b>(302.873)</b>	<b>405.186</b>	<b>(302.873)</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων (Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	(6.203)	54.554	(6.203)	54.554
	396.472	(341.005)	396.472	(341.005)
<b>Σύνολο</b>	<b>390.269</b>	<b>(286.451)</b>	<b>390.269</b>	<b>(286.451)</b>

Ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις την 31.12.2023 ποσού Ευρώ 895 (για την χρήση 31.12.2022: ποσό Ευρώ 665), που αφορά σε φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων, οι οποίες δύναται να χρησιμοποιηθούν για συμψηφισμό με μελλοντικά έσοδα και ελλείπει αυτών υπόκεινται σε 5ετή παραγραφή.

Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>				<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>			
	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>%</b>	<b>Ευρώ</b>	<b>%</b>	<b>Ευρώ</b>	<b>%</b>	<b>Ευρώ</b>	<b>%</b>	<b>Ευρώ</b>
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-	<b>5.465.933</b>	-	<b>6.320.954</b>	-	<b>4.745.944</b>	-	<b>5.930.207</b>
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(20,91%)	(1.142.694)	(20,82%)	(1.316.192)	(22,00%)	(1.044.108)	(22,00%)	(1.304.646)
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από:								
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,15%)	(62.984)	(0,51%)	(32.160)	(1,17%)	(55.725)	(0,40%)	(23.732)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,16%	8.749	0,02%	1.248	-	-	0,00%	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	0,28%	15.513	(0,07%)	(4.460)	(0,85%)	(40.146)	(0,26%)	(15.715)
<b>Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>(21,61%)</b>	<b>(1.181.418)</b>	<b>(21,38%)</b>	<b>(1.351.565)</b>	<b>(24,02%)</b>	<b>(1.139.979)</b>	<b>(22,67%)</b>	<b>(1.344.092)</b>

Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 20,91% για τη χρήση 2023 και 20,82% αντίστοιχα για τη χρήση 2022 και είναι ο μέσος σταθμικός συντελεστής φόρου που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των αποτελεσμάτων προ φόρων για κάθε μια από τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Αποζημίωση προσωπικού	(3.483)	(16.882)
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία	(5.810)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(9.293)</b>	<b>(16.882)</b>

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

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

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

## 11. Κέρδη ανά μετοχή

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

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	4.284.515	4.969.389	3.605.962	4.586.115
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,31</b>	<b>0,35</b>	<b>0,26</b>	<b>0,33</b>



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Καθαρά κέρδη αναλογούνται στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.619.187	2.208.300	940.634	1.825.026
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>	<b>0,07</b>	<b>0,13</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Καθαρά κέρδη αναλογούνται στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	2.665.328	2.761.089	2.665.328	2.761.089
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>

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

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

**12. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια**

	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>534.610</b>	<b>927.483</b>	<b>4.343.974</b>
Προσθήκες	101.940	50.002	-	151.942
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	(2.716.972)	(221.780)	14.910	(2.923.842))
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(80.664)	(80.664)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.849</b>	<b>437.340</b>	<b>966.342</b>	<b>1.670.531</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>266.849</b>	<b>437.340</b>	<b>966.342</b>	<b>1.670.531</b>
Προσθήκες	-	48.383	164.271	212.654
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	-	-	-
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(168.486)	-174.562
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>266.849</b>	<b>479.647</b>	<b>962.127</b>	<b>1.708.623</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>393.491</b>	<b>293.019</b>	<b>1.014.438</b>
Αποσβέσεις περιόδου	36.458	74.296	122.995	233.749
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	(200.862)	(144.836)	(22.855)	(368.553)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>322.951</b>	<b>393.159</b>	<b>879.634</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>163.524</b>	<b>322.951</b>	<b>393.159</b>	<b>879.634</b>
Αποσβέσεις περιόδου	19.460	71.585	137.946	228.991
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(6.076)	(101.571)	(107.647)
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>182.984</b>	<b>388.460</b>	<b>429.534</b>	<b>1.000.978</b>
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	-	-	-	-
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	-	-	-	-
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.325</b>	<b>114.389</b>	<b>573.183</b>	<b>790.897</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>83.865</b>	<b>91.187</b>	<b>532.593</b>	<b>707.645</b>

**ΟΜΙΛΟΣ**

	Οικόπεδα και κτήρια		Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτ/νήτων		Σύνολο
		Λοιπός εξοπλισμός			
<b>Αξία Κτήσεως</b>					
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>861.215</b>	<b>1.078.221</b>	<b>4.821.317</b>	
Προσθήκες	101.940	51.497	4.041	157.478	
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121	
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	(2.716.972)	(221.780)	14.910	(2.923.842)	
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(8)	(8)	
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(257.838)	(87.085)	(344.923)	
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.849</b>	<b>507.602</b>	<b>1.114.692</b>	<b>1.889.143</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>266.849</b>	<b>507.602</b>	<b>1.114.692</b>	<b>1.889.143</b>	
Προσθήκες	-	49.448	245.432	294.880	
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	-	-	-	
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-	
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(13)	-	(13)	
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(14.660)	(197.564)	(212.224)	
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>266.849</b>	<b>542.377</b>	<b>1.162.560</b>	<b>1.971.786</b>	
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>656.305</b>	<b>377.127</b>	<b>1.361.360</b>	
Αποσβέσεις περιόδου	36.458	95.258	155.958	287.674	
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	(200.862)	(390.398)	(28.875)	(620.135)	
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(3)	(459)	(462)	
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>361.162</b>	<b>503.751</b>	<b>1.028.437</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>163.524</b>	<b>361.162</b>	<b>503.751</b>	<b>1.028.437</b>	
Αποσβέσεις περιόδου	19.460	74.982	200.094	294.536	
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(7.936)	(124.347)	(132.283)	
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(5)	(550)	(555)	
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>182.984</b>	<b>428.204</b>	<b>578.948</b>	<b>1.190.136</b>	
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>					
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-	
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	-	-	-	-	
Μεταφορά σε «Διακρατούμενα προς πώληση»	-	-	-	-	
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	-	-	-	-	
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>					
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.325</b>	<b>146.440</b>	<b>610.941</b>	<b>860.706</b>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>83.865</b>	<b>114.173</b>	<b>583.612</b>	<b>781.650</b>	

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

Σε συνέχεια της εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και με σκοπό την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. ως Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 19. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας εντός του τρίτου τριμήνου του 2022 και επειδή εντός του 2023 η Εταιρεία έχει προβεί σε όλες τις ενέργειες για τη μεταβίβαση αυτών των ακινήτων, ορισμένα δε από αυτά έχουν ήδη μεταβιβαστεί, πληρούνται τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση».

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων ποσό Ευρώ 18 χιλ. την 31.12.2022 έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 19).

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

**13. Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>								
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>983.209</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.156.611</b>	<b>961.260</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.134.662</b>
Προσθήκες	12.727	347.790	-	360.516	12.727	347.790	-	360.516
Επίπτωση από αγορά κλάδου	116.523	543.405	565.600	1.225.528	116.523	543.405	565.600	1.225.528
Μεταφορές	688.657	(688.657)	-	-	688.657	(688.657)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.801.115</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.742.655</b>	<b>1.779.166</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.720.706</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>1.801.115</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.742.655</b>	<b>1.779.166</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.720.706</b>
Προσθήκες	219.087	44.650	-	263.737	219.087	44.650	-	263.737
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	-	(50.000)	-	(50.000)	-	(50.000)	-	(50.000)
Μεταφορές	199.551	(199.551)	-	-	199.551	(199.551)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>2.219.754</b>	<b>171.039</b>	<b>565.600</b>	<b>2.956.392</b>	<b>2.197.805</b>	<b>171.039</b>	<b>565.600</b>	<b>2.934.443</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>937.460</b>	-	-	<b>937.460</b>	<b>918.427</b>	-	-	<b>918.427</b>
Αποσβέσεις περιόδου	59.459	-	21.996	81.454	57.621	-	21.996	79.616
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>996.919</b>	-	<b>21.996</b>	<b>1.018.914</b>	<b>976.048</b>	-	<b>21.996</b>	<b>998.044</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>996.919</b>	-	<b>21.996</b>	<b>1.018.914</b>	<b>976.048</b>	-	<b>21.996</b>	<b>998.044</b>
Αποσβέσεις περιόδου	131.389	-	157.111	288.500	130.433	-	157.111	287.544
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>1.128.308</b>	-	<b>179.107</b>	<b>1.307.415</b>	<b>1.106.480</b>	-	<b>179.107</b>	<b>1.285.587</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>								
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>804.197</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.723.742</b>	<b>803.119</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.722.663</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>1.091.446</b>	<b>171.039</b>	<b>386.493</b>	<b>1.648.978</b>	<b>1.091.324</b>	<b>171.039</b>	<b>386.493</b>	<b>1.648.857</b>

Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες», έχουν προκύψει από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά κλάδου υπηρεσιών της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») κατά την 01.06.2022 και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες», έχουν αναγνωριστεί στην εύλογη αξία τους με την μέθοδο αποτίμησης «Multi Period Excess Earnings Method» και αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας και έχει ορισθεί στα 5 έτη.

### Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Αξία κτήσεως</b>	
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	-
Αύξηση από απόκτηση κλάδου δραστηριότητας	78.123
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>78.123</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>78.123</b>
	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>78.123</b>

Την 01.06.2022, η Εταιρεία προέβη στην εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI»), έναντι τιμήματος Ευρώ 1.85 εκάτ. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με την μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης, εφαρμόζοντας τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 3.

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

### 14. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 31η Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (2022: Ευρώ 76.695).

β) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 (2022: Ευρώ 289.000).

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 (2022: Ευρώ 11.000).

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

**15. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση**

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

**31.12.2023**

	<b>Κόστος Κτήσεως</b>	<b>Εύλογη Αξία</b>	<b>Αποθεματικό</b>
<b>Propindex A.E.</b>	17.500	73.460	55.960

**31.12.2022**

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

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

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

**16. Απαιτήσεις από πελάτες**

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

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	-	394.856	413.724	388.418	413.696
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	27	22.365.177	4.790.421	22.177.812	4.686.526
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	-	(243.750)	(222.801)	(243.750)	(222.801)
<b>Σύνολο</b>	-	<b>22.516.282</b>	<b>4.981.344</b>	<b>22.322.480</b>	<b>4.877.421</b>

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

Η αύξηση των απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη προέρχονται από μεταβιβάσεις ακινήτων, εξόφληση των οποίων γίνεται σε διάστημα 6 μηνών.

Η δε ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2023 και αντίστοιχα 2022 για την Εταιρεία, είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2023	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	22.177.812	1.415.345	7.613.782	1.712.517	11.258.738	177.430
Λοιποί Πελάτες	388.418	110.567	-117.266	50.444	68.821	275.851
<b>Σύνολο</b>	<b>22.566.230</b>	<b>1.525.913</b>	<b>7.496.516</b>	<b>1.762.961</b>	<b>1.327.559</b>	<b>453.282</b>

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2022	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	4.686.526	3.651.129	409.359	372.036	217.551	36.451
Λοιποί Πελάτες	413.696	98.424	22.585	76.719	45.437	170.531
<b>Σύνολο</b>	<b>5.100.222</b>	<b>3.749.553</b>	<b>431.944</b>	<b>448.755</b>	<b>262.988</b>	<b>206.982</b>

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2022 – 31.12.2022 και αντίστοιχα 01.01.2023-31.12.2023, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2022	<b>352.408</b>	<b>352.408</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου 01.01.2022 - 31.12.2022 (Σημείωση 8)	(129.607)	(129.607)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>222.801</b>	<b>222.801</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023 (Σημείωση 8)	20.949	20.949
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2023</b>	<b>243.750</b>	<b>243.750</b>

Από την εφαρμογή της παραπάνω πολιτικής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Bank, καθόσον από εξέταση που έγινε τα τελευταία 3 χρόνια, αφενός δεν υπήρξαν πιστωτικά γεγονότα, αφετέρου οι προοπτικές των αντισυμβαλλόμενων ενδοεταιρικών Εταιρειών είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές (ALPHA BANK AE\_ B+S&P), ως ετούτου, ο σχετικός συντελεστής Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (ECL) είναι μηδενικός.

## 17. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	9.579	5.323	2.484	418
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	6.532.312	4.029.086	6.117.560	3.671.520
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	2.109.561	1.334.977	2.109.561	1.334.977
Έξοδα επομένων χρήσεων	17.276	7.662	13.150	3.703
<b>Σύνολο</b>	<b>8.783.165</b>	<b>5.491.485</b>	<b>8.357.191</b>	<b>5.125.055</b>

Στον λογαριασμό λοιπών απαιτήσεων, συμπεριλαμβάνεται ποσό Ευρώ 5.228.892 που αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από την ALPHA BANK, αναφορικά με εισπράξεις ενοικίων που έχουν καταβληθεί για



λογαριασμό της ALPHA BANK (όπου στις «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» υπάρχει αντίστοιχο ποσό προς απόδοση) και λοιπές καταβολές που έχουν γίνει στα πλαίσια σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Στα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών», η αύξηση οφείλεται σε υπηρεσίες εκτιμήσεων και διαχείρισης ακινήτων που έχουν παρασχεθεί κατά το τελευταίο δίμηνο του έτους.

### 18. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.093	1.801	1.018	1.695
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	54.137.395	53.798.849	50.491.100	50.669.687
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(37.361)	(2.942)	(37.361)	(2.942)
<b>Σύνολο</b>	<b>54.101.127</b>	<b>53.797.708</b>	<b>50.454.757</b>	<b>50.668.440</b>

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2022</b>	-	-
Απομείωση χρήσης 2022 (Σημ. 8)	(2.942)	(2.942)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(2.942)</b>

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2023- 31.12.2023 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2023</b>	(2.942)	(2.942)
Απομείωση χρήσης 2023 (Σημ. 8)	(34.419)	(34.419)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2023</b>	<b>(37.361)</b>	<b>(37.361)</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.093	1.801	1.018	1.695
Καταθέσεις όψεως	3.923.892	24.232.199	1.835.548	22.669.687
Προθεσμιακές καταθέσεις	1.547.552	29.555.713	-	28.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>5.472.537</b>	<b>53.789.713</b>	<b>1.836.566</b>	<b>50.671.382</b>

Η Εταιρεία κατά το 2023 τήρησε το σύνολο των διαθεσίμων της σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE), ενώ η θυγατρική της ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για το έτος 2022 και 2023, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

### Έτος 2023

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	48.000.000	19/03/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	844.119	25/1/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.433	11/3/2024
-	<b>49.547.552</b>	-

### Έτος 2022

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	28.000.000	30/1/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	848.571	25/4/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.142	11/3/2023
-	<b>29.555.713</b>	-

### 19. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση

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

#### ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2023	31.12.2022
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	2.416.827	2.562.317
Επενδυτικά ακίνητα	16.812.514	34.890.368
<b>Σύνολο</b>	<b>19.229.341</b>	<b>37.452.684</b>

Για τη διενέργεια του “Μετασχηματισμού” της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. και στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, όπως εισηγήθηκε και εγκρίθηκε από την με ημ/νια 09.09.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων (ΤΓΣ), θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Κατά την ημερομηνία 09.09.2022 όπου χαρακτηρίστηκαν σαν «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση», τα πάγια επιμετρήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση ως ομάδα διάθεσης, στο πλαίσιο μίας ενιαίας συναλλαγής.

Στα πλαίσια της παραπάνω διαδικασιών, κατά την διάρκεια του 2023 μεταβιβάστηκαν 10 ακίνητα έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 20.135.000. Από την πώληση των ακινήτων προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 1.870.308, το οποίο ενσωματώθηκε στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες, όπως αναλύεται στην παρακάτω ενότητα «Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η πώληση των εναπομένων ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024. Η καθυστέρηση οφείλεται στη διαδικασία νομομοποίησης για τη μεταβίβαση συγκεκριμένων ακινήτων και αλλαγές στο νομικό πλαίσιο σχετικά με την ηλεκτρονική αναγνώριση ακινήτων.

### Διακοπείσες Δραστηριότητες

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας, όπως αναλυτικά έχει περιγραφεί στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευση ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή, παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Παρακάτω μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

<b>ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>			
<b>Σημ.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	-	2.001.045	2.647.651
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>-</b>	<b>2.001.045</b>	<b>2.647.651</b>
Αμοιβές τρίτων	-	(25.882)	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΕΝΦΙΑ	5	(417.972)	(341.042)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΤΑΠ	5	(10.411)	(5.131)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	12	-	(17.770)
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-	(293.873)
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>-</b>	<b>(454.265)</b>	<b>(657.816)</b>
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	1.550.023
Κέρδη από πώληση παγίων	-	1.870.308	-
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>3.417.087</b>	<b>3.539.858</b>
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	10	1.142.028	492.318
Αναβαλλόμενος φόρος	10	(390.269)	286.451
<b>Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>-</b>	<b>(751.759)</b>	<b>(778.769)</b>
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	<b>2.665.328</b>	<b>2.761.089</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 2.001.045 για 31.12.2023 και ποσό Ευρώ 2.647.651 για 31.12.2022, έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες. Τα μειωμένα κατά το ποσό των Ευρώ 646 χιλ. έσοδα από μισθώματα, οφείλονται στη μεταβίβαση ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline.

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

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, η απόκλιση στα κονδύλια που έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα του τομέα Εκμετάλλευσης ακινήτων και των διακοπεισών δραστηριοτήτων, οφείλεται στο ότι στον τομέα Εκμετάλλευσης ακινήτων, έχει συμπεριληφθεί μέρος των αποσβέσεων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και μέρος λειτουργικών δαπανών – φόρων κατά ποσοστό 2%, ενώ στην διακοπείσα δραστηριότητα έχουν ενσωματωθεί, οι αποσβέσεις όλων των ακινήτων (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών), καθώς και οι άμεσα συνδεδεμένοι με την πώληση των ακινήτων, φόροι.

	Τομέας Εκμετάλλευσης Ακινήτων		Διακοπείσα Δραστηριότητα	
	Από 1 Ιανουαρίου		Από 1 Ιανουαρίου	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	2.001.045	2.647.651	2.001.045	2.647.651
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:				
Αποσβέσεις	(10.331)	(300.140)	-	(311.643)
Φόροι ακινήτων	(462.885)	(385.654)	(428.383)	(346.173)
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	(218.649)	(170.964)	(25.882)	-
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	-	1.550.023	-	1.550.023
Κέρδη από πώληση παγίων	1.870.308	-	1.870.308	-
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>3.179.487</b>	<b>3.340.916</b>	<b>3.417.087</b>	<b>3.539.858</b>

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

**Διακοπείσες δραστηριότητες**

Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες  
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες  
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες  
Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Από 1 Ιανουαρίου έως	
31.12.2023	31.12.2022
<b>1.546.779</b>	<b>2.301.478</b>
-	-
-	-
<b>1.546.779</b>	<b>2.301.478</b>

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η Εταιρεία έχει εκδώσει Μετοχές υπέρ το άρτιο, όπως εμφανίζεται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
<b>Σύνολο</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>

Δεν υπάρχει μεταβολή μέσα στην χρήση του 2023.

## 21. Αποθεματικά και Μερίσματα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	5.807.963	5.576.685	5.807.963	5.576.685
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(90.834)	(80.537)	-	-
Δωρεάν Διάθεση Μετοχών	30.156	-	30.156	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	23.087	77.588	23.087	77.588
<b>Σύνολο</b>	<b>5.770.372</b>	<b>5.573.735</b>	<b>5.861.206</b>	<b>5.654.273</b>

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

Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 231 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2023. Αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 11.535 και της Δωρεάν Διάθεσης μετοχών κατά ποσό Ευρώ 30.156 (μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 3). Επίσης, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική 1.15, κατοχυρωμένα δικαιώματα αξίας Ευρώ 66.035, μεταφέρθηκαν από το σχηματισθέν αποθεματικό «Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών», στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Για την χρήση του 2023, προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού Ευρώ 0,26 ανά μετοχή.

## 22. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

### Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

Οι πίνακες που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023 και το αντίστοιχο για την χρήση του 2022 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 και της περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

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

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης:</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	22.990	28.136
Επιτοκιακό κόστος	7.939	1.607
Κόστος Διακανονισμών	1.392.489	-
<b>Συνολικό έξοδο χρήσεως</b>	<b>1.423.418</b>	<b>29.743</b>
<b>Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:</b>		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(28.049)	(104.784)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	15.833	76.735
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	<b>(12.216)</b>	<b>(28.049)</b>

Το κόστος διακανονισμών για το 2023, αφορά στο κόστος της καταβληθείσας αποζημίωσης ένεκα του προγράμματος εθελουσίας εξόδου υπάλληλων της Εταιρείας (ποσού Ευρώ 1.525.124).

<b>Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	218.692	260.063
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	22.990	28.136
Επιτοκιακό κόστος	7.939	1.607
Καταβληθείσες παροχές	(1.525.124)	-
Κόστος Διακανονισμών	1.392.489	-
Κόστος μεταφοράς προσωπικού (Αγορά κλάδου AREMI)	-	5.621
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(15.833)	(76.735)
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	<b>101.153</b>	<b>218.692</b>
<b>Υποθέσεις:</b>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,08%	3,63%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	2,40%	2,60%
Πληθωρισμός	2,10%	2,20%

**Ανάλυση ευαισθησίας**
**Ως προς την Υποχρέωση**

	2023		2022	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	97.551	-4%	213.184	-3%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	104.926	4%	224.454	3%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	104.792	4%	224.389	3%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	97.556	-4%	213.196	-3%

**Ως προς το Έξοδο Χρήσης**

	2023		2022	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	17.843	-5%	22.049	-4%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	19.670	5%	23.983	4%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	19.625	5%	23.940	4%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	17.848	-5%	22.082	-4%

**Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής**

	2023	2022
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	-	58.738
Από 1-5 έτη	41.021	81.858
Από 5-10 έτη	125.564	235.726
Από 10 έτη και άνω	1.881.157	1.777.081

**23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις**

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η Εταιρεία, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την έναρξη της μίσθωσης. Για τον Όμιλο το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2023 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,02% (2022: 2,86%) και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,40% (2022: 0,52%).

Στην Εταιρεία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2023, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,13% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,40% ενώ για το 2022, το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 2,92% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,52%.

Οι μισθώσεις ακινήτων και οχημάτων περιλαμβάνουν δικαιώματα επέκτασης και τερματισμού. Αυτά χρησιμοποιούνται για τη μεγιστοποίηση της επιχειρησιακής ευελιξίας όσον αφορά στη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται στις εργασίες της Εταιρείας. Η πλειοψηφία των δικαιωμάτων

επέκτασης και τερματισμού που εξασκούνται, μπορούν να εξασκηθούν μόνο από την Εταιρεία και όχι από τον εκάστοτε εκμισθωτή.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2023 για την Εταιρεία, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 150.339 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 134.346 και τόκων ποσού Ευρώ 15.993, ενώ για το 2022 ήταν ποσό Ευρώ 134.764, που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 120.047 και τόκων ποσού Ευρώ 14.717.

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2023, για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 214.435 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 195.794 και τόκων ποσού Ευρώ 18.641, ενώ για το 2022 ήταν ποσό Ευρώ 168.472 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 152.194 και τόκων ποσού Ευρώ 16.278. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 15.993 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 18.641 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2022</b>	<b>569.727</b>	<b>162.162</b>	<b>731.890</b>	<b>499.250</b>	<b>162.163</b>	<b>661.413</b>
Χρεωστικοί τόκοι	15.380	898	16.278	13.819	898	14.717
Πληρωμές μισθωμάτων	(104.172)	(64.300)	(168.472)	(74.505)	(60.259)	(134.764)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	14.812	4.210	19.021	14.812	169	14.980
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	-	(58.329)	(58.329)	-	(58.329)	(58.329)
Επίπτωση από αγορά κλάδου (AREMI)	-	104.904	104.904	-	104.904	104.904
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2022</b>	<b>495.748</b>	<b>149.545</b>	<b>645.292</b>	<b>453.376</b>	<b>149.545</b>	<b>602.922</b>

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2023</b>	<b>495.748</b>	<b>149.545</b>	<b>645.292</b>	<b>453.376</b>	<b>149.545</b>	<b>602.922</b>
Χρεωστικοί τόκοι	18.106	535	18.641	15.458	535	15.993
Πληρωμές μισθωμάτων	(157.430)	(57.005)	(214.435)	(93.333)	(57.005)	(150.339)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	12.401	1.496	13.897	12.401	1.496	13.897
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	(36.945)	(14.104)	(51.049)	(31.049)	(14.104)	(45.153)
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	207.688	-	207.688	126.527	-	126.527



**Υποχρεώσεις από  
μισθώσεις κατά την  
31.12.2023**

539.567	80.466	620.034	483.379	80.467	563.846
---------	--------	---------	---------	--------	---------

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις  
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  
**Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022**

<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
---------------	-----------------

140.919	118.589
---------	---------

504.374	484.333
---------	---------

645.292	602.922
---------	---------

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις  
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
---------------	-----------------

170.298	114.111
---------	---------

449.735	449.735
---------	---------

**Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023**

<b>620.034</b>	<b>563.846</b>
----------------	----------------

#### 24. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν. 4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τη χρήση 2023 είναι 22%.

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

#### ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	320.145	311.241
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.008.839)	(1.395.828)
<b>Σύνολο</b>	<b>(688.694)</b>	<b>(1.084.587)</b>

Η κίνηση αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή στον αναβαλλόμενο φόρο του αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	3.483	16.882
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιολογούμενων στην εύλογη αξία	5.810	-
<b>Σύνολο</b>	<b>9.293</b>	<b>16.882</b>



	2022				2023			
	Υπόλοιπο 01.01.2022	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Επίπτωση από αγορά κλάδου (AREMI)	Υπόλοιπο 31.12.2022	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2023
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία	(6.179)	-	-	-	(6.179)	-	(5.810)	(11.989)
Αποζημίωση προσωπικού	90.300	6.543	(16.882)	1.237	81.198	(7.626)	(3.483)	70.088
Απομειώσεις παγίων	388.742	(341.005)	-	-	47.737	16.429	-	64.166
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	77.529	(27.866)	-	-	49.663	12.181	-	61.844
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.929	550	-	64	6.543	333	-	6.876
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.322.601)	58.905	-	147	(1.263.549)	383.869	-	(879.679)
<b>Σύνολο</b>	<b>(766.280)</b>	<b>(302.873)</b>	<b>(16.882)</b>	<b>1.448</b>	<b>(1.084.587)</b>	<b>405.186</b>	<b>(9.293)</b>	<b>(688.694)</b>

**25. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορικές υποχρεώσεις	453.229	285.097	383.823	196.831
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	213.608	267.705	200.711	260.815
Φ.Π.Α.	168.936	700.927	157.340	658.878
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	224.033	244.413	189.288	208.436
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	75.587	74.686	75.587
Λοιπές υποχρεώσεις	5.447.930	2.940.548	5.389.920	2.928.396
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	620.750	474.409	554.458	391.642
<b>Σύνολο</b>	<b>7.203.174</b>	<b>4.988.686</b>	<b>6.950.227</b>	<b>4.720.584</b>

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Οι προμηθευτές της Εταιρείας και του Ομίλου εξοφλήθηκαν εντός των πρώτων 30 ημερών του επόμενου έτους.

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK για την 31 Δεκεμβρίου 2023, ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 242 χιλ., ενώ για την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν υπήρχαν Εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές που ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK.

Η αύξηση στα έξοδα χρήσης πληρωτέα για το έτος 2023, αφορά κυρίως σε πρόβλεψη Bonus για την χρήση 2023 αλλά και στον διαφορετικό χρονισμό των τιμολογίων που λήφθηκαν εντός της χρήσης 2023 σε σχέση με το έτος 2022 και καταχωρήθηκαν στη βάση του δεδουλευμένου εξόδου,

Η αύξηση των λοιπών υποχρεώσεων κατά ποσό Ευρώ 2,4 εκ., οφείλεται σε μη καταβολή ενοικίων που έχει εισπράξει η Εταιρεία από τρίτους για λογαριασμό της μητρικής της, στους οποίους η τελευταία έχει μισθώσει ακίνητά της έως και την 31.12.2023, ένεκα τροποποίησης του συμφωνημένου χρονισμού της απόδοσης των μισθωμάτων.

**26. Συμβατικές υποχρεώσεις**

Στις συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται υποχρεώσεις που απορρέουν με συμβάσεις με μηχανικούς, συνολικής αξίας Ευρώ 38.396 για την χρήση του 2023, ενώ για την χρήση του 2022, το ποσό ήταν Ευρώ 31.392.

**27. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου. Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA Services and Holdings με ποσοστό ενοποίησης 93,2%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της Εταιρείας με ποσοστό 89,8%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank A.E., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά.

Η Εταιρεία, την χρήση 2023, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 3.64 εκάτ.

Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Investments και την τελική μητρική Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. παρουσιάζονται ως “Λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις”.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2023 και 31.12.2022 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.585.777	3.354.470	1.585.777	3.354.470
Λοιπές απαιτήσεις	6.088.711	2.077.262	6.088.711	2.077.262
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	120.764	28.104	120.764	28.104
Ταμείο και διαθέσιμα	50.832.480	50.669.687	50.832.480	50.669.687
<b>Σύνολο</b>	<b>58.627.733</b>	<b>56.129.523</b>	<b>58.627.733</b>	<b>56.129.523</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	20.779.400	1.435.952	20.592.036	1.332.056
Λοιπές απαιτήσεις	1.813.897	755.904	1.434.280	442.234
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	51.019	37.758	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	3.571.197	2.943.871	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>26.215.513</b>	<b>5.173.485</b>	<b>22.026.316</b>	<b>1.774.291</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Παθητικό (με Alpha Bank)</b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	735.348	723.208	735.348	723.208
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	48.494	29.400	48.494	29.400
<b>Σύνολο</b>	<b>783.842</b>	<b>752.608</b>	<b>783.842</b>	<b>752.608</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.849	3.819	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	271.447	2.324.682	198.287	2.292.643
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	131.444	42.371	75.256	-
<b>Σύνολο</b>	<b>406.740</b>	<b>2.370.872</b>	<b>273.543</b>	<b>2.292.643</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έσοδα (με Alpha Bank)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.385.372	9.059.950	9.385.372	9.053.950
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.773.336	2.359.921	1.773.336	2.359.921
Λοιπά κέρδη	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	655.552	2.788	655.552	2.788
<b>Σύνολο</b>	<b>11.814.259</b>	<b>11.422.659</b>	<b>11.814.259</b>	<b>11.416.658</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.875.236	3.790.274	3.795.070	1.941.522
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3.294	70.909	2.410	70.022
Λοιπά κέρδη	1.836.573	-	1.836.573	37.384
Χρηματοοικονομικά έσοδα	88.630	31.391	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>7.803.733</b>	<b>3.892.575</b>	<b>5.634.053</b>	<b>2.048.928</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έξοδα (με Alpha Bank)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	87.310	44.355	87.310	44.355
Αμοιβές τρίτων	19.397	16.897	19.397	16.897
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	19.883	25.899	19.883	25.899
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	31.068	11.650	31.068	11.650
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.704	835	1.704	835
<b>Σύνολο</b>	<b>159.363</b>	<b>99.636</b>	<b>159.363</b>	<b>99.636</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	121.302	(2.378)	(14.798)	(192.659)
Αμοιβές τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	290.390	156.251	273.097	118.690
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	62.038	28.870	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.395	9.611	2.201	-
<b>Σύνολο</b>	<b>481.126</b>	<b>192.354</b>	<b>260.500</b>	<b>(73.969)</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/κών Στελεχών</b>	799.171	584.138	799.171	584.138
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	247.443	221.251	247.443	221.251
Αμοιβές Διευθυντών	551.728	362.887	551.728	362.887

Εντός της χρήσεως η Εταιρεία συμμετείχε στο ΤΕΑ του Ομίλου Alpha Services and Holdings, το οποίο ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2023 αποσκοπεί στην παροχή συμπληρωματικής ασφαλιστικής προστασίας, πέραν της παρεχόμενης από την κύρια και επικουρική κοινωνική ασφάλιση. Αποτελεί ταμείο προαιρετικής συμμετοχής,

στο οποίο μπορούν να ενταχθούν όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου με σχέση έμμισθης εντολής ή με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου, ως εκ τούτου θεωρείται συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας.

Τα υπόλοιπα των συναλλαγών με το TEA για το 2023 είναι τα εξής:

	Εργατικές	Εργοδοτικές	Σύνολο εισφορών
Alpha Real Estate services A.E.	81.450,76	141.164,12	222.614,88

## 28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης.

### β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2017 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως και 2022 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρεία οπωσδήποτε μετά την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος και το αργότερο μέχρι τη δέκατη ημέρα του ενδέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων το αργότερο έως το τέλος του ενδέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Για τη χρήση 2023 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2023. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

## 29. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου προέρχεται από δύο διακριτούς κλάδους δραστηριοτήτων με κοινή αναφορά την ακίνητη περιουσία, ήτοι τον κλάδο της Παροχής Υπηρεσιών σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών και αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων και τον κλάδο της Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Επενδυτικών Ακινήτων που αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων κτηρίων.

Οι δύο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση καιίτοι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφότεροι να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον, έχοντας τη δυνατότητα να εξάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα.

Ο μεν κλάδος της παροχής υπηρεσιών επί ακινήτων συνιστά ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεχόμενων υπηρεσιών επί ακίνητα τρίτων (πελατών) που αφορούν Αγορές, Πωλήσεις, Μισθώσεις, Εκμισθώσεις, Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Διαχείριση & Επίβλεψη Έργων, Υπηρεσίες Συμβούλου, Εποπτεία & Διαχείριση Ακινήτων Τρίτων ενώ ο κλάδος της Εκμετάλλευσης Ιδιόκτητων Ακινήτων αφορά στο σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτήτων ακινήτων καθώς και τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών.

Η παρουσίαση των δύο αυτών κλάδων, διακριτά, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου σε σχέση με το είδος και το μίγμα των χρηματορροών με τις οποίες αυτοί χρηματοδοτούνται. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευση ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5 . Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικών με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες στην σημ. 19. Η παρουσίαση του κλάδου Εκμετάλλευσης ακινήτων διαφέρει με τα κέρδη που έχουν χαρακτηριστεί σαν διακοπείσα δραστηριότητα, δεδομένου ότι υπάρχουν δαπάνες που θα συνεχίσουν να υφίστανται μετά την πώληση των ακινήτων (βλ. σημ. 19).

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία και τέλος η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών Εταιρειών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2023 στο ποσοστό του 13,22%, ενώ για την χρήση 2022 το ποσοστό ήταν 11,7%.

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



**ΟΜΙΛΟΣ**  
**31.12.2023**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	16.380.507	2.001.934	-	18.382.441
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>1.684.349</b>	<b>1.295.098</b>	-	<b>2.979.447</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	758.263	758.263
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(44.546)	(44.546)
Λοιπά κέρδη	-	1.863.583	(35.446)	1.828.137
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(55.368)	(55.368)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.181.418)	(1.181.418)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>1.684.349</b>	<b>3.158.681</b>	<b>(558.515)</b>	<b>4.284.515</b>
Ενεργητικό (31.12.2023)	24.899.507	19.277.012	63.035.607	107.212.125
Υποχρεώσεις (31.12.2023)	1.682.974	92.672	7.952.394	9.728.040
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2023)	-	-	304.584	304.584

**ΟΜΙΛΟΣ**  
**31.12.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	13.501.387	2.648.540	-	16.149.927
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>2.266.420</b>	<b>1.492.224</b>	-	<b>3.758.644</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	36.465	36.465
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(33.700)	(33.700)
Λοιπά κέρδη	-	-	882.857	882.857
(Ζημιές)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	-	1.550.023	126.665	1.676.688
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.351.565)	(1.351.565)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>2.266.420</b>	<b>3.042.247</b>	<b>(339.278)</b>	<b>4.969.389</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.510.648	37.503.749	59.418.445	104.432.842
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.223.406	164.046	5.270.164	7.657.616
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2022)	-	-	513.954	513.954

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31.12.2023**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	13.952.155	2.001.045	-	15.953.200
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>1.023.227</b>	<b>1.309.180</b>	-	<b>2.332.406</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	669.177	669.177
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(34.932)	(34.932)
Λοιπά κέρδη	-	1.870.308	(35.648)	1.834.660
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(55.368)	(55.368)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.139.982)	(1.139.982)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>1.023.227</b>	<b>3.179.487</b>	<b>(596.752)</b>	<b>3.605.962</b>
Ενεργητικό (31.12.2023)	24.644.738	19.276.734	59.327.077	103.248.549
Υποχρεώσεις (31.12.2023)	1.521.003	91.823	7.801.472	9.414.298
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2023)	-	-	303.613	303.613

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31.12.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση Ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	11.611.561	2.647.651	-	14.259.212
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>2.386.467</b>	<b>1.790.893</b>	-	<b>4.177.360</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	4.963	4.963
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(20.921)	(20.921)
Λοιπά κέρδη	-	-	92.117	92.117
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	1.550.023	126.665	1.676.688
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(1.344.092)	(1.344.092)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>2.386.467</b>	<b>3.340.916</b>	<b>(1.141.268)</b>	<b>4.586.115</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.344.337	37.503.030	56.291.661	101.139.028
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.011.165	162.745	5.171.470	7.345.380
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2022)	-	-	512.459	512.459

Για την χρήση του 2023 και του 2022, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα και σε επίπεδο Εταιρείας, περιλαμβάνονται επίσης οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή**

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, η θυγατρική εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)**

<b>31.12.2023</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	2.001.045	-	-	889	-	2.001.934
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	13.952.155	1.354.458	177.817	896.077	-	16.380.507
<b>Συνολο κύκλου εργασιών</b>	<b>15.953.200</b>	<b>1.354.458</b>	<b>177.817</b>	<b>896.966</b>	<b>-</b>	<b>18.382.441</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(7.490.072)	(390.405)	(100.694)	(592.561)	-	(8.573.732)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(5.614.187)	(479.129)	(66.685)	(86.228)	-	(6.246.230)
Αποσβέσεις	(516.534)	(43.179)	(221)	(23.097)	-	(583.032)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(55.368)	-	-	-	-	(55.368)
<b>Σύνολο Δαπανών</b>	<b>(13.676.161)</b>	<b>(912.713)</b>	<b>(167.601)</b>	<b>(701.886)</b>	<b>-</b>	<b>(15.458.362)</b>
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	669.177	-	-	89.086	-	758.263
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(34.932)	(4.436)	(623)	(4.554)	-	(44.546)
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	1.834.660	(6.523)	-	-	1	1.828.136
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>4.745.944</b>	<b>430.786</b>	<b>9.593</b>	<b>279.611</b>	<b>1</b>	<b>5.465.932</b>
Φόρος	(1.139.982)	(50)	-	(41.385)	-	(1.181.417)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>3.605.962</b>	<b>430.736</b>	<b>9.593</b>	<b>238.225</b>	<b>1</b>	<b>4.284.515</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2023</b>	<b>103.248.549</b>	<b>1.744.386</b>	<b>540.944</b>	<b>2.054.941</b>	<b>376.695</b>	<b>107.212.125</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2023</b>	<b>9.414.299</b>	<b>162.086</b>	<b>18.016</b>	<b>133.639</b>	<b>-</b>	<b>9.728.040</b>

<b>31.12.2022</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	2.647.651	-	-	889	-	2.648.540
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	11.611.561	973.323	141.009	835.494	(60.001)	13.501.387
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>14.259.212</b>	<b>973.323</b>	<b>141.009</b>	<b>836.384</b>	<b>(60.001)</b>	<b>16.149.927</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(5.417.802)	(426.862)	(112.250)	(503.958)	-	(6.460.872)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(4.056.812)	(452.442)	(348.098)	(124.642)	60.001	(4.921.993)
Αποσβέσεις	(607.238)	(10.285)	(365.472)	(25.422)	-	(1.008.418)
Ζημιές απομείωσης δανείων- απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	1.676.688	-	-	-	-	1.676.688
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(8.405.164)</b>	<b>(889.590)</b>	<b>(825.820)</b>	<b>(654.022)</b>	<b>60.001</b>	<b>(10.714.595)</b>
Εσοδα από τόκους	4.963	-	-	31.502	-	36.465
Χρημ/κά Έξοδα	(20.921)	(8.259)	(1.864)	(2.656)	-	(33.700)
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	92.117	-	436	-	(790.303)	882.856
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>5.930.207</b>	<b>75.474</b>	<b>(686.239)</b>	<b>211.208</b>	<b>(790.303)</b>	<b>6.320.953</b>
Φόρος	(1.344.092)	-	-	(7.472)	-	(1.351.564)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>4.586.115</b>	<b>75.474</b>	<b>(686.239)</b>	<b>203.736</b>	<b>(790.303)</b>	<b>4.969.389</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>101.139.028</b>	<b>1.343.334</b>	<b>528.198</b>	<b>1.798.978</b>	<b>376.695</b>	<b>104.432.842</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>7.345.380</b>	<b>191.771</b>	<b>14.862</b>	<b>105.604</b>	<b>-</b>	<b>7.657.616</b>

### 30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Γενικά

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως είναι ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης του κινδύνου της Εταιρείας έχει στόχο να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική της απόδοση. Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία. Η Οικονομική Διεύθυνση δεν εκτελεί συναλλαγές κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή συναλλαγές που δε σχετίζονται με τις εμπορικές, επενδυτικές ή δανειοληπτικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί η Εταιρεία αποτελούνται από «Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα. Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημέρα σύνταξης του Ισολογισμού, είναι η αξία του κάθε χρηματοοικονομικού στοιχείου.

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας 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 Εταιρείας και του Ομίλου.

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, οι οποίες κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τις απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς και από παροχή υπηρεσιών (εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων).

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης προέρχεται από την συγκέντρωση σε ένα κλάδο οικονομικής δραστηριότητας (αυτής των ακινήτων) και συνδέεται με την εμφάνιση αυξημένης πιθανότητας αθέτησης συνομολογημένων παροχών και αντιπαροχών εφόσον πραγματοποιηθεί κρίση στον κλάδο αυτό.

Για την Εταιρεία ο κίνδυνος συγκέντρωσης καθώς αυτή συναλλάσσεται κατά 98,3% με την μητρική της εταιρεία και με άλλα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank, περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου Alpha Bank (ALPHA BANK AE\_ B Standard and Poor's.). Για τη σχετική απεικόνιση και μεθοδολογία, αναφερθείτε στις σημειώσεις 1.10 και 16.

### Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου με μη ενδοομιλικούς πελάτες για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκτίμησης ακινήτων καθώς και για μισθώσεις ακινήτων, αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων

πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν το 6,2% του συνολικού εσόδου και εκτιμάται ότι πιστωτικός κίνδυνος των απαιτήσεων αυτών λόγω αφερεγγυότητας, δεδομένου των διαδικασιών ελέγχου που τηρεί η Εταιρεία άλλα και του μεγέθους των συναλλαγών είναι αμελητέος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από πελάτες. Η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων, λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά προηγούμενα από τυχόν αθετήσεις καταβολών και τις προοπτικές του κάθε πελάτη στο εγγύς μέλλον.

### β) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών που προκύπτουν από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 54,4 εκ. και Ευρώ 53,8 εκ. αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 50,8 εκ. και Ευρώ 50,7 εκ. αντίστοιχα.

Στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβάνονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, καθώς και οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατανέμονται σύμφωνα με τις εναπομένουσες ημερομηνίες λήξης ως εξής:

#### Για την χρήση 31.12.2023

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολο
--------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

#### ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	15.319	29.725	44.522	80.732	389.114	60.621	620.034
Εμπορικές υποχρεώσεις	453.229	-	-	-	-	-	453.229
Λοιπές υποχρεώσεις	1.994.547	200.711	-	4.480.000	74.686	-	6.749.944

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολο
----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

#### ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.197	19.470	29.110	55.334	389.114	60.621	563.846
Εμπορικές υποχρεώσεις	383.823	-	-	-	-	-	383.823
Λοιπές υποχρεώσεις	1.811.007	200.711	-	4.480.000	74.686	-	6.566.404

Στις λοιπές υποχρεώσεις, ποσό Ευρώ 4,5 εκ. αφορά σε μέρος τιμήματος πώλησης ακινήτου της ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε., το οποίο πιστώθηκε σε λογαριασμό της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε., η οποία συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών να ενεργήσει ως θεματοφύλακας (μεσεγγυούχος) της συναλλαγής, μέχρι των ολοκλήρωση των συμφωνημένων ενεργειών.

**Για την χρήση 31.12.2022**

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολο
--------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	12.680	25.417	38.269	69.352	333.606	165.967	<b>645.292</b>
Εμπορικές υποχρεώσεις	285.097	-	-	-	-	-	<b>285.097</b>
Λοιπές υποχρεώσεις	4.367.187	260.815	-	-	75.587	-	<b>4.703.588</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολο
----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.440	20.926	31.502	55.709	318.377	165.968	<b>602.922</b>
Εμπορικές υποχρεώσεις	196.831	-	-	-	-	-	<b>196.831</b>
Λοιπές υποχρεώσεις	4.187.351	260.815	-	-	75.587	-	<b>4.523.753</b>

**γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσω από μεταβολές των τιμών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, στα επιτόκια και στις τιμές των μετοχών. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου αυτού αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρείας, με παράλληλη βελτιστοποίηση των χρηματοοικονομικών αποδόσεων.

**Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Επιπλέον δε, δυο από τις τρεις χώρες που επιχειρεί η Εταιρεία μέσω θυγατρικών της, είναι χώρες της ζώνης του Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι αμελητέος και περιορισμένος. Ως εκ τούτου, η έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν είναι σημαντική.

#### *Κίνδυνος επιτοκίων*

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια, καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση, έτσι τα εισοδήματα από τόκους προκύπτουν ευθέως ανάλογα με την εφαρμογή του εγγυημένου επιτοκίου επί του κατατεθημένου ποσού στη προκαθορισμένη συμβατική διάρκεια. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, έχουν μηδενικό δανεισμό.

#### *Κίνδυνος Τιμών Μετοχών*

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

#### *Διαχείριση κεφαλαίου*

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

- Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους αυτού και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η δε υποχρέωση καταβολής μερίσματος, εάν αποφασιστεί, μπορεί να καλυφθεί από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.
- Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.
- Ούτε η Εταιρεία, ούτε καμία από τις θυγατρικές της υπόκεινται σε εξωτερικά επιβεβλημένες απαιτήσεις σε σχέση με το κεφάλαιο τους.

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

#### **Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα), δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

#### **Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex, δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξία, με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων, καθώς ο εκδότης αποτελεί εταιρεία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα. Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου.

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.



Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	26.410	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	<b>73.460</b>	<b>47.050</b>

### 32. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Ltd («DTTL»), καθώς και από τις υπόλοιπες εταιρείες της DTTL και των αντίστοιχων συνεργατών τους, αναλύονται ως εξής :

	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	67.275	65.000
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	16.560	16.000
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.000	4.000
<b>Σύνολο</b>	<b>87.835</b>	<b>85.000</b>

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	67.275	73.000
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	16.560	16.000
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.000	4.000
<b>Σύνολο</b>	<b>87.835</b>	<b>93.000</b>

### 33. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

Σε συνέχεια της με ημ/νια 15/12/2023 προσκλήσεως σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, τη 19/01/2024 αποφασίστηκε:

- Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό 30.800.000 ευρώ, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 14.000.000 κοινών, ονομαστικών, αδιαίρετων, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας, από 4,15 ευρώ σε 1,95 ευρώ ανά μετοχή και η επιστροφή κεφαλαίου αυτού με καταβολή μετρητών στους Μετόχους καθώς και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας.
- Η Μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της Εταιρείας σε ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.
- Η Μεταβολή του σκοπού της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Εκτός του παραπάνω, δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν στον Όμιλο και την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

Αθήνα, 26 Απριλίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν.ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΡ 099058