



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΘΗΝΑ, 29 Απριλίου 2025

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2024	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	43
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	51
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	54
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	56
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	58
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	61
Γενικές Πληροφορίες	61
1. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές	63
1.1 Βάση Παρουσίασης	63
1.2 Αρχές ενοποίησης	70
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	72
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	72
1.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	73
1.6 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	74
1.7 Απομείωση συμμετοχών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού	74
1.8 Υπεραξία , Δικαιώματα συμβάσεων με πελάτες και λοιπά Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	75
1.9 Φόρος εισοδήματος.....	77
1.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	77
1.11 Μισθώσεις	80
1.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	82
1.13 Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες δραστηριότητες.....	82
1.14 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	84
1.15 Παροχές στο προσωπικό που σχετίζονται με τις μετοχές της μητρικής εταιρείας Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών.....	85
1.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	86
1.17 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	86
1.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	87
1.19 Μετοχικό κεφάλαιο	87
1.20 Μερίσματα και Αποθεματικά	87
1.21 Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	87
1.22 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	88
1.23 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	88
1.24 Συγκριτικά στοιχεία	89
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	90
3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	90
4. Αμοιβές τρίτων.....	93

5.	Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	94
6.	Αποσβέσεις	95
7.	Χρηματοοικονομικά έσοδα	95
8.	(Ζημίες)/αναστροφή Ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	96
9.	Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου	96
10.	Φόρος εισοδήματος	97
11.	Κέρδη ανά μετοχή	101
12.	Ενσώματα πάγια	103
13.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	106
14.	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	107
15.	Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	108
16.	Απαιτήσεις από πελάτες	108
17.	Λοιπές απαιτήσεις	109
18.	Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	110
19.	Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	112
20.	Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	114
21.	Αποθεματικά και Μερίσματα	114
22.	Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	115
23.	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	117
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	119
25.	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	121
26.	Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων	121
27.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	122
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	124
29.	Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς	125
30.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	127
31.	Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων .	131
32.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών.....	131
33.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων.....	132

**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 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2024 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, 29 Απριλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Βασίλειος Ι. Λουμιώτης
Α.Δ.Τ. ΑΟ 874125

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****της ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.****επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών****Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2024 έως 31.12.2024**

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 A.E.» εφεξής η «Εταιρεία» για τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2024.

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

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη απο συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες ποσού Ευρώ 11,6 εκατ. (2023: Ευρώ 5,5 εκατ.). Για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 11 εκατ. (2023: Ευρώ 4,75 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο των εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 11,85 %. Την 31.12.2024 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 1,44 εκατ. (2023: Ευρώ 19,23 εκατ.).

Σύνολο εσόδων

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.

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου απο συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες για τη χρήση 2024 ανήλθε σε Ευρώ 21,07 εκατ. από Ευρώ 18,38 εκατ. το έτος 2023 αυξημένα κατά Ευρώ 2,69 εκατ.. Συγκεκριμένα τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επί ακινήτων (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε Ευρώ 20,30 εκατ. από Ευρώ 16,38 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά Ευρώ 3,91 εκατ. ήτοι κατά 23.90 % , ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε Ευρώ 0,77 εκατ. από Ευρώ 2,00 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 1,23 εκατ. ήτοι κατά -61,4%.



Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2024 απο συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες ανήλθαν σε Ευρώ 1.837,6 χιλ. έναντι Ευρώ 758,26 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση, αυξημένα κατά Ευρώ 1.079,34 χιλ.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου απο συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε Ευρώ 15,24 εκατ. έναντι Ευρώ 15,40 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 160 χιλ. ήτοι κατά -1,03 %.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2024 ανήλθε σε Ευρώ 13,59 εκατ. έναντι Ευρώ 13,62 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση κατά Ευρώ 30 χιλ. ή -0,24 %.

Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Δεν υπήρχε ποσό πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες για το 2024.

Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Για τη χρήση 2024 η ζημία απομείωσης και προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 126 χιλ. αντίστοιχα. Για τη χρήση 2023 η ζημία απομείωσης και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 55 χιλ.

Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2024 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 8,96 εκατ. έναντι κερδών για το 2023 ποσού Ευρώ 4,28 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση, αυξημένο κατά Ευρώ 4,68 εκατ. ήτοι κατά 109,1 %.

Για την Εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2024 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό Ευρώ 8,46 εκατ. έναντι κερδών για το 2023 ποσού Ευρώ 3,61 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση αυξημένο κατά Ευρώ 4,85 εκατ. ήτοι κατά 134,6 %.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 57,58 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 54,10 εκατ. της χρήσεως 2023. Οι δε δανειακές υποχρεώσεις, τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου είναι μηδενικές.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ		31.12.2024	31.12.2023
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	770,41%	974,68%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Περιουσιακά Στοιχεία	1.496,45%	4.010,65%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	1.013,84%	981,17%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	11,49%	9,25%

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 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 2024, 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 τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία που δημοσίευσε η ΕΛΣΤΑΤ, η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε το τρίτο τρίμηνο του 2024, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 2,4% σε ετήσια βάση και κατά 0,3% σε τριμηνιαία βάση.

Οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε σε 3,1 % κατά μέσο όρο το 2024, έναντι 4,2% το 2023.

Το ποσοστό της ανεργίας διαμορφώθηκε σε 10,0% κατά μέσο όρο το 2024, έναντι 11,1% το 2023. Η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε το 2024 σε σχέση με το 2023 (1,8% έναντι 1,3%), ενώ ο αριθμός των ανέργων μειώθηκε με ηπιότερο ρυθμό (-8,8% έναντι -11,1%).



Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2024, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των αντιτίμων από τη μεταβίβαση των ακινήτων της στα πλαίσια του project skyline και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε η Εταιρεία τον Ιούλιο του 2024 συνολικού ύψους ευρώ 3.640.000 καθώς και από την επιστροφή στους μετόχους της εκ ποσού ευρώ 30.800.000 απο ισόποση μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου. Συνεπεία αυτών, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2024 αλλά έως και τη δημοσίευσή τους, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος συνεχίζουν και 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 2024, ολοκληρώθηκε ο μετασχηματισμός της Εταιρείας

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 31/12/2024 20 ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline", και ένα ακίνητο διακράτησε για ικανοποίηση των αναγκών στέγασης καθώς και λοιπών λειτουργικών αναγκών. Εκ των εναπομεινάντων τριών (3) ακινήτων στο πρώτο τρίμηνο του 2025 ολοκλήρωσε τη μεταβίβαση 2 εξ αυτών. Η μεταβίβαση εναπομεινάντος ακινήτου, αναμένεται να γίνει σταδιακά έως και εντός 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, δυνάμει της με ημ/νια 19/01/2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, προέβει σε 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,
- Προέβη σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι Ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,
- Προέβη, δυνάμει της με ημ/νια 19/01/2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, σε μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της σε ALPHA REAL ESTATE SERVICES AE καθώς και σε μεταβολή του σκοπού της με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της.
- Στα πλαίσια τη καλύτερης λειτουργίας της αναδιαμόρφωσε και εμπλούτισε την οργανωτική της δομή έτσι ώστε αυτή να ανταποκρίνεται στις νέες απαιτήσεις που εκπορεύονται από τον μετασχηματισμό της.



Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Ο τομέας των ακινήτων παρουσίασε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και το 2024, καταγράφοντας αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας, συμπίεση των αποδόσεων και αύξηση των ενοικίων, παρά τις προκλήσεις της υψηλής πληθωριστικής πίεσης και του κόστους δανεισμού.

Οι επενδύσεις ενισχύθηκαν αν και παραμένουν χαμηλότερες από τον μέσο όρο της ΕΕ (14% του ΑΕΠ έναντι 21,8%).

Το 62% των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων κατευθύνθηκε στον κλάδο των ακινήτων (+45% σε σχέση με το 2023). Το πρόγραμμα Golden Visa διατήρησε τη δυναμική του, σημειώνοντας 12% αύξηση στις αιτήσεις τον Οκτώβριο του 2024, αν και η άνοδος του ελάχιστου ορίου επένδυσης (400.000-800.000 ευρώ) ενδέχεται να επιβραδύνει τη ζήτηση το 2025.

Η αξία των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα ανήλθε σε 1,97 δισ. ευρώ το 2024, μειωμένη κατά 2,5% σε σχέση με το 2023. Σύμφωνα με τα δεδομένα του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, το 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 42.745 μεταβιβάσεις ακινήτων, με μέση αξία 95.148 ευρώ ανά ακίνητο. Μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών δημοπρασιών αγοράστηκαν 12.476 ακίνητα το 2024, σε αντίθεση με 9.001 ακίνητα το 2023.

Η έλλειψη κατοικιών σε αστικά κέντρα διατήρησε την έντονη ζήτηση, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών κατά 7,8% το τρίτο τρίμηνο του 2024 σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος. Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 13,1% σε όρους αδειών και 16% σε επιφάνεια. Το κόστος κατασκευής συνέχισε να αυξάνεται, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το 2023.

Η άνοδος της απασχόλησης αύξησε τη ζήτηση για γραφειακούς χώρους. Οι τιμές των ποιοτικών χώρων αυξήθηκαν κατά 6%, ενώ οι τιμές ενοικίασης παρέμειναν σε άνοδο λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η ανάγκη για ενεργειακά αποδοτικά και σύγχρονα κτίρια ενισχύεται, οδηγώντας σε ανακαινίσεις παλαιότερων γραφείων.

Η βελτίωση του οικονομικού κλίματος και η ισχυρή τουριστική δραστηριότητα ενίσχυσαν την επισκεψιμότητα στα εμπορικά καταστήματα, με αύξηση 4,8% στις τιμές και στα ενοίκια το πρώτο εξάμηνο του 2024.

Η αυξημένη ζήτηση για αποθήκες υψηλής ποιότητας και βιώσιμες λύσεις οδήγησε σε περαιτέρω συμπίεση των αποδόσεων, φτάνοντας στο 6,8% στο τέλος του τρίτου τριμήνου.

Σύμφωνα με την Ένωση Θεσμικών Επενδυτών, η αξία των χαρτοφυλακίων των ΑΕΕΑΠ αυξήθηκε κατά 14,7% το πρώτο εξάμηνο του 2024, φτάνοντας τα 5,514 δισ. ευρώ.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να διαμορφώνει θετικές προοπτικές, με σημαντικές επενδύσεις και αύξηση της ζήτησης, ενώ η βιωσιμότητα και οι ενεργειακές αναβαθμίσεις αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο τα επόμενα χρόνια.

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 την υποδομή για τη διαχείριση μεγάλου αριθμού ακινήτων.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην περαιτέρω εδραίωσή της ως ένας από τους μεγαλύτερους φορείς διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Η επενδυτική της στρατηγική επικεντρώνεται στη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από θεμελιώδεις αρχές όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, προς όφελος όλων των εμπλεκόμενων μερών (πελατών, προμηθευτών, εργαζομένων κ.λπ.).

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 κατάρτισή του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανέλιξης, 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 αντιμετώπισή θεμάτων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή 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 εμπεριστατωμένη 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 εταίρων. 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 2024 και τον προϋπολογισμό του 2025.

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 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Με απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας κατά την συνεδρίαση του τον Απρίλιο του 2025 αποφασίστηκε η λύση και θέση σε εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας καθώς κρίθηκε ότι δεν υπάρχει, πλέον, ενδιαφέρον για την Εταιρεία να δραστηριοποιείται στην αγορά αυτή. Η απόφαση αυτή δεν έχει αρνητική επίπτωση τόσο στα λειτουργικά αποτελέσματα όσο και στις προοπτικές της Εταιρείας.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 γεγονότα και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών, που να αφορούν στον Όμιλο και την Εταιρεία, που απαιτείται, να γνωστοποιηθούν ή /και έχουν επίδραση στην οικονομική θέση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31.12.2024 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-αξιολογήσεως 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-αξιολογήσεως, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχείρισεως κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχείρισεως 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 (68%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, καθώς και με θυγατρικές αυτής 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 παρουσίας 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 31.12.2024 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 παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς της 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 2024, μείωσε το μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσό 30,8εκ ευρώ και επέστρεψε το ποσό αυτό στους μετόχους της. Επιπλέον κατά το 2024 διένειμε μέρισμα Ευρώ 3,64 εκάτ. Οι δε απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2024 και 31.12.2023 με τη μητρική καθώς και με τις συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	3.831.410	1.585.777	3.831.410	1.585.777
Λοιπές απαιτήσεις	1.637.940	6.088.711	1.637.940	6.088.711
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	28.584	46.655	28.584	46.655
Ταμείο και διαθέσιμα	52.943.416	50.832.480	52.943.403	50.832.480
Σύνολο	58.441.349	58.627.733	58.441.336	58.553.623

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	7.971.580	20.779.400	7.951.216	20.592.036
Λοιπές απαιτήσεις	2.044.051	1.813.897	2.044.051	1.434.280
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	718.233	125.128	614.646	74.109
Ταμείο και διαθέσιμα	1.831.666	3.571.197	-	-
Σύνολο	12.565.529	26.289.622	10.609.913	22.100.425

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	198.415	43.260	198.415	43.260
Λοιπές υποχρεώσεις	714.230	692.088	714.230	692.088
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	30.221	48.494	30.221	48.494
Σύνολο	942.866	783.842	942.866	783.842

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	4.445	202.137	4.445	198.287
Λοιπές υποχρεώσεις	122.498	73.160	106.540	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	956.435	131.444	852.791	75.256
Σύνολο	1.083.378	406.740	963.776	273.543

Έσοδα (με Alpha Bank)

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών
 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων
 Χρηματοοικονομικά έσοδα
 Σύνολο

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
10.690.846	9.385.372	10.690.846	9.385.372
638.922	1.773.336	638.922	1.773.336
933.907	655.552	933.907	655.552
12.263.675	11.814.259	12.263.675	11.814.259

Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών
 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων
 Λοιπά κέρδη
 Χρηματοοικονομικά έσοδα
 Σύνολο

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
8.630.805	5.875.236	6.613.147	3.795.070
4.427	3.294	4.056	2.410
3.503.331	1.836.573	3.503.331	1.836.573
892.072	88.630	824.077	-
13.030.636	7.803.733	10.944.612	5.634.053

Έξοδα (με Alpha Bank)

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού
 Αμοιβές τρίτων
 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα
 Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης
 Χρηματοοικονομικά έξοδα
 Σύνολο

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
103.731	87.310	103.731	87.310
10.000	19.397	10.000	19.397
10.512	19.883	10.512	19.883
18.976	31.068	18.976	31.068
1.396	1.704	1.396	1.704
144.615	159.363	144.615	159.363

Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού
 Αμοιβές Τρίτων
 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα
 Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης
 Χρηματοοικονομικά έξοδα
 Σύνολο

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
162.130	121.302	-	(14.798)
-	-	-	-
232.555	290.390	218.531	273.097
127.543	62.038	69.870	-
26.224	7.395	22.305	2.201
548.453	481.126	310.706	260.500

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
 και Διευθυντικών Στελεχών

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
844.260	799.171	844.260	799.171



Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	282.110	247.443	282.110	247.443
Αμοιβές Διευθυντών	562.150	551.728	562.150	551.728

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2024 προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού ευρώ 0,50 ανά μετοχή, ήτοι ποσό Ευρώ 7.000.0000 .

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 και τον Όμιλο θεμελιώδη αξία. Η στρατηγική της, που χαράσσεται με φροντίδα, πραγματώνεται 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 και ο Όμιλος 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 ενδεδειγμένος 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 και ο Όμιλος 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 31.12.2024 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 31.12.2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95. 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 89,77% 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 «PROINDEX 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 υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέει από τις κοινές μετοχές..

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 Ν. 4548/2018 και τον Ν. 4706/2020.

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 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία 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, 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..

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 2024**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 2024.

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. Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεών του που απορρέουν από την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 και από την αξιολόγηση αυτή δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες. Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε μεταξύ των άλλων και στην ελεγκτική εταιρεία RSM GREECE AE την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων



Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Από την ως άνω εργασία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες στο Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

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 διαχείρισης 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.

Περιοδική Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Ως αναφέρεται και ανωτέρω η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου διεξάγεται κάθε τρία έτη από ανεξάρτητους εξωτερικούς ελεγκτές και μετά την ολοκλήρωσή της καταρτίζεται έκθεση στην οποία περιγράφονται τα ευρήματα των ελεγκτών μαζί με την ανάλυση και τα συμπεράσματά τους. Η τελευταία έκθεση αξιολόγησης καταρτίστηκε από τη Mazars τον Μάρτιο του 2023, κάλυπτε την περίοδο 2020-2022 και υποβλήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, και ακολούθως στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Από την εργασία αυτή του ανεξάρτητου ελεγκτή, όπως προκύπτει από τη σχετική, με ημερομηνία 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.

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 ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, η συμμόρφωση με αυτό, τους εσωτερικούς κανονισμούς της Εταιρείας και τους κανόνες δεοντολογίας.

Πιο συγκεκριμένα, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

α) Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί αα) την εφαρμογή του κανονισμού λειτουργίας και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, αβ) τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, αγ) τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και αδ) την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.

β) Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με ευρήματα αναφορικά με την περ. α), τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου.

γ) Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τις τα καθήκοντα των περ. α) και β) ανωτέρω, τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.



Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου τοποθετείται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και αναφέρεται σε λειτουργικό επίπεδο στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Μόνο σε διοικητικό επίπεδο ο Επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση της ανεξάρτητης Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η απόδοση του Επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου επισκοπείται και αξιολογείται από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου ενδέχεται να διαβουλευθεί με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και άλλους για τον σκοπό αυτό.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου 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.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει Κανονισμό Λειτουργίας στον οποίο περιγράφονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

Λειτουργία Μονάδας 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.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης διαθέτει και εφαρμόζει Κανονισμό Λειτουργίας στον οποίο περιγράφονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

Λειτουργία Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον καθορισμό του πλαισίου διαδικασιών σχετικά με την ανάλυση, 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.

(α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και 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 καθυστερήσεων 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.

(β) 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. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη, η οποία είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα στον Όμιλο και τις κανονιστικές διατάξεις και στην οποία περιγράφεται η μέθοδος με την οποία η Εταιρεία χειρίζεται ζητήματα συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη λαμβάνοντας υπόψη το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, συμπεριλαμβανομένων των άρθρων 99-101 του ν. 4548/2018. Όλες οι διαδικασίες και οι διεργασίες που έχουν θεσπιστεί αποσκοπούν να διασφαλίσουν ότι οι Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη ολοκληρώνονται και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας είναι η αρμόδια Μονάδα για να παρακολουθεί αν οι συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη συμμορφώνονται με τη διαδικασία και τις αρχές που εφαρμόζονται.

6. 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 31.12.2024:



(α) Κατά την 31.12.2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95. 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 89,77% 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,

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

(γ) Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου,

(δ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέει από τις κοινές μετοχές,

(ε) Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018 και τον Ν. 4706/2020.

(στ) Η Εταιρεία μπορεί να πραγματοποιήσει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων ή του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τον νόμο και το Καταστατικό.

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 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 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.

7. 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 31.12.2024 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 που είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στον Κανονισμό Λειτουργίας της, περίληψη του οποίου είναι επίσης αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[KANONISMOS ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. -- ALPHA REAL ESTATE SERVICES](#)
[KATASTATIKO ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. -- ALPHA REAL ESTATE SERVICES](#)

Εντός του 2024 έλαβε χώρα η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε την 31η.07.2024 και κατά την οποία ελήφθησαν νομίμως οι κατωτέρω αποφάσεις:

1. Έγκριση των Ετήσιων Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2023, μετά των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίες συνοδεύονται από την έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
2. Έγκριση διάθεσης κερδών χρήσης 2023 και διανομής μερίσματος από κέρδη χρήσης 2023 και από κέρδη προηγούμενων χρήσεων και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
3. Έγκριση διανομής μέρους των καθαρών κερδών της Εταιρείας της χρήσης 2023 στο προσωπικό της Εταιρείας και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο.
4. Έγκριση, κατ' άρθρο 108 του Ν. 4548/2018, της συνολικής διαχείρισης για τη διαχειριστική χρήση 2023 και απαλλαγή των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2023, σύμφωνα με το άρθρο 117 του Ν. 4548/2018.
5. Εκλογή Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαχειριστική χρήση 2024 και έγκριση της αμοιβής τους.
6. Έγκριση της αμοιβής των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2023.
7. Έγκριση, σύμφωνα με το άρθρο 109 του Ν. 4548/2018, προκαταβολής αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 2024.
8. Συζήτηση και συμβουλευτική ψηφοφορία επί της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2023, σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018.
9. Υποβολή της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2023, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
10. Υποβολή της Έκθεσης των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
11. Παροχή άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν. 4548/2018, σε Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στους Διευθυντές της Εταιρείας για τη συμμετοχή τους σε διοικητικά συμβούλια ή στη διεύθυνση εταιρειών του ομίλου ή σε εταιρείες ενδιαφέροντος της Εταιρείας λόγω συμμετοχής της στο κεφάλαιο ή βάσει συμβάσεων που επιδιώκουν όμοιους ή συναφείς σκοπούς με τους σκοπούς της Εταιρείας.
12. Δημοσιοποίηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 97 παρ. 1 (β) του Ν. 4548/2018, τυχόν περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων για τη διαχειριστική χρήση 2023 (θέμα το οποίο δεν τίθεται σε ψηφοφορία).
13. Έγκριση της αναθεωρημένης Πολιτικής Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και λοιπών Στελεχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του Ν. 4548/2018.



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. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας.
2. Μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας.
3. Μεταβολή του σκοπού της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας.

8. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας 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 τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Κατά την 31.12.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο ήταν επταμελές και η σύνθεσή του ήταν η εξής:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ, Διευθύνων Σύμβουλος, 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

Η Εταιρεία στις 03.02.2025 ανακοίνωσε με μεγάλη θλίψη τον αδόκητο θάνατο του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, Γεώργιου Σπηλιόπουλου.

Ο Γεώργιος Σπηλιόπουλος γεννήθηκε εν έτει 1955. Ήταν απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο. Στην Εμπορική Τράπεζα εργάστηκε από το έτος 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. Είχε διατελέσει μέλος στα διοικητικά συμβούλια πλήθους εταιριών (Τράπεζα Αττικής, Τράπεζα Επενδύσεων, Ελληνική Εταιρία 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 έως και το χρόνο θανάτου του διατηρούσε δικηγορική εταιρεία, της οποίας ήταν κύριος εταίρος, παριστάμενος ενώπιον των Δικαστηρίων όλων των βαθμών δικαιοδοσίας. Εν έτει 2019 εκλέχθηκε Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και από το έτος 2022 διατελούσε υπό την ιδιότητα του Αντιπροέδρου, Μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής.

Συνεπεία του θανάτου του Αντιπροέδρου, Γεώργιου Σπηλιόπουλου, την 31.01.2025, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα, δυνάμει της από 03.02.2025 απόφασής του, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα την 10.02.2025 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5278109, ως προκύπτει από την υπ' αριθ. πρωτ. 3553320/10.02.2025 ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή, της Διεύθυνσης Εταιρειών, του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Κατά τον χρόνο δημοσίευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από έξι (6) μέλη και ειδικότερα η σύνθεσή του είναι η κάτωθι:

- ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ, Διευθύνων Σύμβουλος, 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.

Βιογραφικά Σημειώματα Μελών Διοικητικού Συμβουλίου (κατά την 31.12.2024)

ΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Ο 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 τον Φεβρουάριο του 1990 προσφέρει τις υπηρεσίες του, σε διάφορες επιτελικές θέσεις, στην ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.). Από την 07.01.2013 έως την 31.05.2023 ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.), ενώ παράλληλα είναι μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων στο Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.) και στον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.).

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος

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

Ο Ιωάννης Γκάνος είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.) από την 01/06/2023. 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 Διαχείρισεως Ακινήτων & Επενδύσεων, στην Επενδυτική Εταιρεία Bluehouse Capital, στην OTE Estate και στο Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. Έχει εκτελέσει συναλλαγές αξίας άνω του 1,3 δις στην ευρύτερη περιοχή της κεντρικής και ανατολικής Ευρώπης. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Hellas) στο οποίο διετέλεσε πρόεδρος για 7 χρόνια.

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**Μαριάννα Δ. Αντωνίου**

Η 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 REAL ESTATE SERVICES Α.Ε. (τέως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.) από 12.6.2012 έως 17.6.2014.

Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου

Η 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 στον χώρο των οικονομικών υπηρεσιών. Εξειδικεύεται στις λειτουργίες του επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμματισμού, διαχείρισης αποδοτικότητας, ελέγχου κόστους και διοικητικής πληροφόρησης.

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

Ο 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 στη «ΣΟΛ Α.Ε.» στα γνωστικά αντικείμενα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αγγελική Δ. Σαμαρά

Η 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 επαγγελματικής κατάρτισης από το Ινστιτούτο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Ελλάδος (ΙΕΣΟΕΛ).

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Κωνσταντίνα - Ρωσάνα Ν. Παναγιώτου

Η Κωνσταντίνα - Ρωσάνα Παναγιώτου είναι απόφοιτη της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκίδας. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο Εργατικό Δίκαιο της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Από τον Ιούλιο του 2019 εργάζεται ως νομική σύμβουλος στην Εταιρεία.

Βιογραφικά σημειώματα ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Δημήτριος Άγγλος

Ο Δημήτριος Άγγλος γεννήθηκε το 1978 στην Αθήνα και αποφοίτησε το 1998 από το University College London με πτυχίο στα οικονομικά. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών Msc Finance από το SDA Bocconi. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 2002 στην Οργανωτική Επιτροπή για τους Ολυμπιακούς Αγώνες «Αθήνα 2004» στο τμήμα Προϋπολογισμού. Στη συνέχεια εργάστηκε επί 13 έτη στην Τράπεζα Πειραιώς και στην Eurobank στις Διευθύνσεις Corporate Banking και Real Estate Finance, προτού ξεκινήσει να εργάζεται στην Dolphin Capital Partners AE το 2017 ως Business Development Director. Τον Νοέμβριο του 2022 εντάχθηκε στην Alpha Αστικά Ακίνητα AE με το ρόλο του Business Development Director.- Κατέχει τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή της Διεύθυνσης Στρατηγικής και Επιχειρηματικής Ανάπτυξης της Εταιρείας.

**Παναγιώτα Π. Ανδρέου**

Η Παναγιώτα Ανδρέου κατέχει τη θέση της Ανώτερης Διευθυντριάς της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της Εταιρίας. Κατέχει 18-ετή επαγγελματική εμπειρία με εξειδίκευση στο Real Estate και διαθέτει σημαντική εμπειρία στην αξιοποίηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στις συμβουλευτικές υπηρεσίες. Το 2018 εντάχθηκε στο δυναμικό του Ομίλου Alpha Bank ως επικεφαλής της Διεύθυνσης Αξιολογήσεων Επενδύσεων της AREMI AE και συμμετείχε στην ομάδα στελεχών που ανέλαβε το στρατηγικό σχεδιασμό ανάκτησης, αξιοποίησης και διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Alpha Bank. Από το 2007, διετέλεσε ανώτερο στέλεχος του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, όπου και ανέλαβε τον στρατηγικό σχεδιασμό αξιοποίησης και διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων. Το 2014 εντάχθηκε στο δυναμικό του τμήματος Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με βασικές αρμοδιότητες την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε αναδιαρθρώσεις μεγάλων προβληματικών δανείων στον κλάδο του real estate, ενώ έχει συμβάλει επιτυχώς σε επενδύσεις και από-επενδύσεις σε εταιρίες/συμμετοχές του Ομίλου. Στο πλαίσιο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων προς το ΤΑΙΠΕΔ, συμμετείχε ενεργά σε πλήθος έργων αποκρατικοποιήσεων. Το 2016 ανέλαβε επικεφαλής της Διεύθυνσης Στρατηγικής Ανάπτυξης Εργασιών της Trastor ΑΕΕΑΠ με κύριες αρμοδιότητες την εξεύρεση νέων επενδύσεων και ανάπτυξη στρατηγικών συνεργασιών όσο και στο συντονισμό διαδικασιών υλοποίησης νέων επενδύσεων και εκτιμήσεων του χαρτοφυλακίου της εταιρίας. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε ως Surveyor, Valuation & Consulting στην DTZ Hellas και στην International Life. Είναι απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου με πτυχιακό τίτλο Εφαρμοσμένων Μαθηματικών και Φυσικών Επιστημών και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών στις Στατιστικές Μεθόδους στην Κτηματαγορά (Statistical Methods in Real Estate). Επίσης, είναι μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών Ηνωμένου Βασιλείου (MRICS) και Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Ευγένιος Παπαδάτος

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

Νικόλαος Καϊμενάκης

Ο Νικόλαος Καϊμενάκης κατέχει από το Φεβρουάριο του 2020 τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων της Εταιρείας με αρμοδιότητες που αφορούν στην αποτελεσματική διαχείριση και διάθεση στην αγορά των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου Alpha Bank, καθώς και στο συντονισμό των φορολογικών και ασφαλιστικών εργασιών του χαρτοφυλακίου διαχείρισης της Εταιρείας. Διαθέτει μακρόχρονη επαγγελματική εμπειρία στους χώρους της διαχείρισης ακινήτων και της χρηματοοικονομικής διοίκησης επιχειρήσεων. Στο παρελθόν διετέλεσε ανώτερο στέλεχος σε επενδυτικά σχήματα με κύριο προσανατολισμό τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, όπου ασχολήθηκε με ζητήματα στρατηγικής, ανάπτυξης εργασιών, διαχείρισης και αποεπένδυσης. Είναι Οικονομολόγος με σπουδές στην Οργάνωση & Διοίκηση Επιχειρήσεων και επιπλέον είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού τίτλου Master in Business Administration καθώς και τίτλου Διδακτορικών σπουδών στη Λογιστική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

**Παρασκευή (Βίβιαν) Σαρτζετάκη**

Η Παρασκευή (Βίβιαν) Σαρτζετάκη κατέχει τη θέση της Νομικού Συμβούλου και Διευθύντριας της Νομικής Υπηρεσίας της ALPHA Real Estate Services A.E. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία στη Lamda Development του Ομίλου Λάτση. Στη συνέχεια, απασχολήθηκε στην ΑΓΕΤ Ηρακλής του Ομίλου Lafarge, όπου διαχειρίστηκε ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης και δικαίου ανταγωνισμού της ΕΕ, ενώ ανέλαβε και καθήκοντα διοίκησης ανθρωπίνων πόρων και εργασιακών σχέσεων. Παρείχε τις υπηρεσίες της ως Νομικός Σύμβουλος στην Aquis Hotels and Resorts, ενώ για περισσότερα από 10 χρόνια διετέλεσε Legal & HR Manager και εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της AGC Equity Partners, όπου είχε ενεργό ρόλο στην υλοποίηση της εμβληματικής επένδυσης στον Αστέρα Βουλιαγμένης και στη στρατηγική ανάπτυξη της Blue Iris στη Μύκονο. Η Βίβιαν Σαρτζετάκη είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και έχει παρακολουθήσει μεταπτυχιακές σπουδές στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

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

Αρμοδιότητες ΔΣ

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

[Κανονισμός Λειτουργίας 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, εντός του έτους 2024 συνεδρίασε δεκατρείς (13) φορές, ήτοι τη 16.01.2024, την 11.03.2024, την 08.04.2024, την 26.04.2024, την 28.05.2024, την 08.07.2024, τη 15.07.2024, τη 19.07.2024, την 31.07.2024, την 20.08.2024, την 26.09.2024, την 29.11.2024 και τη 10.12.2024. Στις συνεδριάσεις, παρίσταντο κατ' αρχήν όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, πλην τριών (3) συνεδριάσεων όπου ένα εκ των μελών, ήτοι η κ. Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου δεν συμμετείχε λόγω προσωπικού κωλύματος.



Ποσοστό συμμετοχής Μελών σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2024	
Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	100% (13/13)
Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	100% (13/13)
Ιωάννης Χ. Γκάνος	100% (13/13)
Μαριάννα Δ. Αντωνίου	100% (13/13)
Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	76,92% (10/13)
Βασίλειος Ι. Λουμιώτης	100% (13/13)
Αγγελική Δ. Σαμαρά	100% (13/13)

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εντός του 2024, είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Ενέκρινε τον Ετήσιο Προϋπολογισμό έτους 2024 της Εταιρείας.
- Ενέκρινε τις Ετήσιες και ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις και γνωστοποιήσεις έτους 2023.
- Ενέκρινε την Ετήσια Έκθεσή του, τα πεπραγμένα χρήσης 2023, ως και τις λοιπές εκθέσεις.
- Ενέκρινε την Ετήσια Δήλωση περί εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ενέκρινε τις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 30.06.2024 (α' εξάμηνο 2024) σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.
- Ενέκρινε τις πωλήσεις ακινήτων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου και/ή σε τρίτους στο πλαίσιο της συναλλαγής Skyline και σύμφωνα με τους όρους αυτής.
- Ενέκρινε το νέο οργανωτικό σχήμα της Εταιρείας.
- Ενημερώθηκε για τις Εκθέσεις Δραστηριοτήτων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ως είχαν προηγουμένως εγκριθεί από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Σε συνέχεια σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενημερώθηκε και ενέκρινε την υιοθέτηση Πολιτικής παροχών σε είδος και των σχετικών αναπροσαρμογών σε μισθοδοτικό κόστος για το έτος 2024 στα πλαίσια του ομίλου.
- Ενέκρινε τον ορισμό του νέου Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Ενέκρινε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.
- Ενέκρινε τον ορισμό υπευθύνου της Εταιρείας αναφορικά με θέματα πρόληψης και καταστολής της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.
- Αξιολόγησε την αποτελεσματικότητά του (ατομική και συλλογική), καθώς και των Επιτροπών του (συμπεριλαμβανομένης και της Επιτροπής Ελέγχου). Η αξιολόγηση διενεργήθηκε με πρωτοβουλία του Προέδρου βάσει της σχετικής ισχύουσας πολιτικής και μέσω έντυπων ερωτηματολογίων (σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο), ενώ ακολούθησε σχετική εισήγηση του Προέδρου προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας άνευ ουσιωδών ευρημάτων.
- Ενέκρινε την Ημερήσια Διάταξη της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας (που έλαβε χώρα την 31.07.2024), καθώς και όλα τα συναφή ζητήματα.
- Ενέκρινε τη συμμετοχή της Εταιρείας σε δημόσιους ανοιχτούς διαγωνισμούς.
- Ενέκρινε την υπογραφή της Σύμβασης Διαχείρισης Ακινήτων υπό τον τίτλο «Asset Management Agreement» («ΑΜΑ»), δυνάμει της οποίας η Εταιρεία ενεργεί ως αποκλειστικός πάροχος υπηρεσιών διαχείρισης του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Skyline.

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.



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

- Υιοθέτηση Πολιτικής για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας στα πλαίσια του ομίλου.
- Επικαιροποίηση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας σύμφωνα με το νέο οργανόγραμμα και τις Κανονιστικές Διατάξεις.
- Επικαιροποίηση Κανονισμού Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Επικαιροποίηση Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
- Επικαιροποίηση Κανονισμού Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Επικαιροποίηση Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
- Υιοθέτηση Πολιτικής Εξωτερικών Αναθέσεων στα πλαίσια του ομίλου.
- Υιοθέτηση Πολιτικής Προμηθειών στα πλαίσια του ομίλου.
- Υιοθέτηση πολιτικών που αφορούν την ενσωμάτωση των διαδικασιών για την εύρυθμη λειτουργία του δευτέρου επιπέδου ελέγχου (Μη Χρηματοοικονομικών Κινδύνων) σε πλήρη εναρμόνιση με την κείμενη νομοθεσία και τις σχετικές οδηγίες του ομίλου.
- Υιοθέτηση Πολιτικής παροχών σε είδος και των σχετικών αναπροσαρμογών σε μισθοδοτικό κόστος για το έτος 2024 στα πλαίσια του ομίλου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί σε ετήσια βάση την αποτελεσματικότητα του ιδίου και των Επιτροπών του. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων δύναται να παρέχει κατευθυντήριες γραμμές αναφορικά με τη διαδικασία αξιολόγησης. Επίσης, πραγματοποιείται ετησίως αξιολόγηση της συλλογικής καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά την επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων, τα εχέγγυα ήθους και φήμης, τη σύγκρουση συμφερόντων, την ανεξαρτησία κρίσης, την διάθεση επαρκούς χρόνου, κριτήρια τα οποία έχουν εφαρμογή στο σύνολο των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους, ως Εκτελεστικά, Μη Εκτελεστικά ή Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη.

Συνολικά η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών αυτού, κρίθηκαν επαρκείς και αναγνωρίστηκε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του λειτούργησαν αποτελεσματικά και επαρκώς κατά το 2024 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.

Αποδοχές Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αποδοχές του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, κατόπιν εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από πρόταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση με ημερομηνία 31.7.2024 ενέκρινε την αμοιβή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών, υπό την ιδιότητά τους αυτή, για τη διαχειριστική χρήση 2023, ποσού συνολικού ύψους Ευρώ 291.547 μικτά καθώς και την προκαταβολή αμοιβών προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την ιδιότητά τους αυτή, για τη διαχειριστική χρήση 2024 έως ποσού ευρώ 385.000.



Για περισσότερες πληροφορίες, ανατρέξτε στην Έκθεση Αποδοχών, η οποία είναι και θα παραμείνει διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας για περίοδο δέκα ετών, όπως ο Νόμος ορίζει, μέσω του συνδέσμου [ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΕΤΟΥΣ 2023 -- ALPHA REAL ESTATE SERVICES](#)

Εξέταση πλήρωσης προϋποθέσεων ανεξαρτησίας Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/20, το Διοικητικό Συμβούλιο, με την υποστήριξη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2024 προέβη σε εξέταση και αξιολόγηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Από τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την ίδια την Εταιρεία (στο πλαίσιο της εσωτερικής διαδικασίας) και από τις δηλώσεις που η Εταιρεία έλαβε από τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη αναφορικά με τη συνέχιση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας τους, καθώς και από την αξιολόγηση των σχετικών πληροφοριών και στοιχείων 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 Διοικητικού Συμβουλίου 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 Διοικητικού Συμβουλίου και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Τα Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Ένα μη Εκτελεστικό Μέλος χαρακτηρίζεται ως ανεξάρτητο, εφόσον πληρούνται τόσο κατά την εκλογή του όσο και κατά τη διάρκεια της θητείας του τα κριτήρια που προβλέπονται στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ειδικότερα στο άρθρο 9 Ν. 4706/2020.

Στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συμμετέχουν δύο (2) Ανεξάρτητα μη Εκτελεστικά Μέλη και συγκεκριμένα η κα Αγγελική Δ. Σαμαρά και ο κος Βασίλειος Ι. Λουμώτης, τα οποία πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως επιβεβαιώθηκε κατά τον έλεγχο που διενεργήθηκε. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο με την υποστήριξη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας και τις σχετικές από 25.06.2024 και 28.04.2025 αποφάσεις της, εξέτασε και επιβεβαίωσε κατά τη συνεδρίασή του την 28.04.2025, την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας αμφοτέρων, στο πλαίσιο της ετήσιας αξιολόγησης σύμφωνα με το αρ. 9(3) Ν. 4706/2020, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

9. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Στα πλαίσια της εφαρμογής του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης (άρθρα 10 και 12 του Ν. 4706/2020), το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 18.05.2021 συνεδρίασή του αποφάσισε τη σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή λειτουργεί ως επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι τριμελής και απαρτίζεται από μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου 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 Διοικητικού Συμβουλίου στις 14.07.2023. Η θητεία τους είναι τριετής,



συμπίπτει με τη θητεία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2026 και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Την 31.12.2024, και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τα εξής:

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

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

- Επισκοπεί και δύναται να διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο 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 Διοικητικό Συμβούλιο 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 Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου (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 αρμοδιότητες και τον τρόπο λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιλαμβάνονται στο Κανονισμό της, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

[Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων Alpha Real Estate Services](#)

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων εντός του έτους 2024 συνεδρίασε δύο (2) φορές, ήτοι την 25.06.2024 και την 25.09.2024. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων παρευρέθηκαν στις συνεδριάσεις αυτής.

Σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας κατά το έτος 2024 είναι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα. Ειδικότερα η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων:

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση της έκθεσης αποδοχών για το έτος 2023.
- Επισκόπησε την αναθεωρημένη Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και λοιπών στελεχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και εισηγήθηκε την έγκρισή της από το Διοικητικό Συμβούλιο και την μετέπειτα έγκρισή της από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.



- Εισηγήθηκε (λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική πολιτική του ομίλου) και ενόψει της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας (κατά την 31.07.2024) το προτεινόμενο όριο για τον προσδιορισμό των συνολικών αμοιβών και παροχών κάθε μορφής του Διευθύνοντος Συμβούλου και των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2024.
- Εισηγήθηκε την καταβολή επιβράβευσης προς τα στελέχη και το λοιπό προσωπικό της Εταιρείας για το έτος 2023.
- Εισηγήθηκε την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της πολιτικής παροχών για το προσωπικό της Εταιρείας για το έτος 2024.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε ότι η σύνθεση, η δομή και η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πληρούν τις σχετικές νομοθετικές, κανονιστικές και εποπτικές απαιτήσεις και ότι υπάρχει ο κατάλληλος συνδυασμός γνώσεων, δεξιοτήτων και εμπειρίας, τόσο στο επίπεδο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και των Επιτροπών αυτού.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε ότι εφαρμόζονται τα πρότυπα που σχετίζονται με το περιβάλλον, την κοινωνία και τη διακυβέρνηση, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο και τα ισχύοντα στον όμιλο.
- Επανεξέτασε και επιβεβαίωσε τα κριτήρια ανεξαρτησίας των δύο ανεξαρτήτων μελών της, ήτοι του κ. Βασιλείου Λουμιώτη και της κ. Αγγελικής Σαμαρά, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020.
- Επικαιροποίησε τον Κανονισμό Λειτουργίας της προσαρμόζοντάς τον στα δεδομένα του ομίλου και εισηγήθηκε την έγκρισή του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Επισκόπησε τους ισχύοντες κανονισμούς και πολιτικές της Εταιρείας, διαπιστώνοντας ότι αυτοί παρακολουθούνται και επικαιροποιούνται κατά τα ισχύοντα στον όμιλο και κατά το ισχύον Νομοθετικό και Κανονιστικό Πλαίσιο δίχως να απαιτούνται περαιτέρω υποδείξεις.

Επιτροπή Ελέγχου

Η σύνθεση και η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκαν τη 14.07.2023 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου 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 τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής και απαρτίζεται από τρία (3) μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι Ανεξάρτητα. Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου τοποθετούνται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογείται κατ' έτος από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και εποπτεύει τις εργασίες των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και 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 συνεδριάσεις της με τους εξωτερικούς ελεγκτές.

Η Επιτροπή Ελέγχου επικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο 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,



- Στη διασφάλιση και την επίβλεψη της ανάπτυξης και της εφαρμογής ενός επαρκούς και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της,
- Στη διασφάλιση και την 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 Διοικητικού Συμβουλίου που παρακολουθούνται, συζητούνται και για τα οποία αναλαμβάνεται δράση.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρμοδιότητές της και τον τρόπο λειτουργίας 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 31.12.2024 και κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι 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 έτους 2024, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε εννέα (9) φορές. Συγκεκριμένα, την 16.01.2024, την 13.03.2024, την 27.03.2024, την 26.04.2024, την 26.06.2024, την 29.07.2024, την 26.09.2024, την 07.11.2024 και την 02.12.2024. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου συμμετείχαν σε όλες τις συνεδριάσεις της. Δεν υπήρξαν διαφωνίες σε σημαντικά θέματα.

Όλα τα σημαντικά θέματα που συζητήθηκαν από την Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2024, 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 Διευθυντή των Οικονομικών Υπηρεσιών τα ακόλουθα:

- Τις Οικονομικές Καταστάσεις για την εταιρική χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) της Εταιρείας και του Ομίλου της,
- Τα αποτελέσματα α', β' και γ' τριμήνου έτους 2024 καθώς και τη διαδικασία έκδοσης κειμένων με τις Λογιστικές Πολιτικές της Εταιρείας,
- Τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου της κατά την 30.06.2024,
- Σημαντικά λογιστικά θέματα αναφορικά με τα ακόλουθα :
 - ο διαδικασία αναγνώρισης εσόδου,
 - ο εναύσματα και διαχείριση γεγονότων που επιφέρουν ή δύναται να επιφέρουν την απομείωση στοιχείων Ενεργητικού,
 - ο ενίσχυση των δικλίδων ασφαλείας μέσω της αναβάθμισης του λογιστικού συστήματος,



- ο την έναρξη του έργου αναφορικά με την αυτοματοποίηση των διαδικασιών 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 Εταιρείας και του Ομίλου για την εταιρική χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023),
- Την επισκόπηση των ενδιαμέσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για το α' εξάμηνο έτους 2024. 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 εταιρική χρήση 2024,
- Έλαβε και αξιολόγησε την έκθεση ελέγχου που εκδόθηκε επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024,
- Έλαβε και αξιολόγησε την συμπληρωματική έκθεση ελέγχου του άρθρου 11 του Κανονισμού 537/2014 των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εταιρική χρήση 2024,
- 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 2024 και ενέκρινε την αμοιβή της,
- Εισηγήθηκε στο ΔΣ την επιλογή της Εταιρείας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Deloitte) για τον έλεγχο της οικονομικής χρήσης 2024, την επισκόπηση των ενδιάμεσων ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (30.06.2024), 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:

- Την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2023,
- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2023 και Α', Β' και Γ' 2024,
- 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 ενημερώθηκε και ενημέρωσε ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο για την οικειοθελή αποχώρηση του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου κ. Γριζιώτη Ευστράτιου τον



Απρίλιο του 2024 και εισηγήθηκε την πρόσληψη της κας Κωστάκη Μαρίας στη θέση του από την 12.04.2024, καθώς επίσης ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων της Μονάδας για το έτος 2025.

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου 2024 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Τέλος, η Επιτροπή Ελέγχου υπέβαλε την ετήσια αναφορά της 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 2024, ενώ παρουσιάστηκε η Ετήσια έκθεση 2023,
- Τις Εκθέσεις Απολογισμού των τριμήνων Δ' 2023 και Α', Β', Γ' 2024, ως και των θεμάτων που ευρίσκονται σε εξέλιξη,
- Την υιοθέτηση από την Εταιρεία της νέας Πολιτικής για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (AML) στα πλαίσια του ομίλου.

Λειτουργικός Κίνδυνος: Εξασφάλιση και παρακολούθηση των ελέγχων σχετικά με τον Λειτουργικό Κίνδυνο της Εταιρείας

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε από την Υπεύθυνη Λειτουργικού Κινδύνου της Εταιρείας για την Απολογιστική Έκθεση Λειτουργικού Κινδύνου της Εταιρείας για την περίοδο H1 2024.

Βιώσιμη Ανάπτυξη: Περιγραφή των πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία

Η Επιτροπή Ελέγχου, στο πλαίσιο της έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων ενημερώθηκε από τον Διευθυντή των Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας αναφορικά με τις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος. Πιο συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε πως σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους και των υπηρεσιών που παρέχουν, η Εταιρεία και ο Όμιλος 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.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή (climate risk) και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους.

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

Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε και ενέκρινε τον επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας της σε πλήρη συμμόρφωση με τις οδηγίες του ομίλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου και πριν των σχετικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, ενημερώθηκε από τον 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.

10. 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.

11. Διαφορετικότητα

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 συμβάλλει στη βελτίωση της λήψης αποφάσεων σχετικά με τις στρατηγικές και την ανάληψη κινδύνων συνυπολογίζοντας περισσότερες απόψεις, γνώμες εμπειρίες, αντιλήψεις και αξίες.

Όλες οι τοποθετήσεις στο 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 2024 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.

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



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, 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 την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσης 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 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα Θέματα Ελέγχου

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

Σημαντικότερο Θέμα Ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
Αναγνώριση εσόδου από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων	
Το σύνολο των εσόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε € 20.295 χιλ. και € 18.145 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023: Όμιλος € 16.381 χιλ., Εταιρεία: € 13.952 χιλ.) εκ των οποίων έσοδα € 13.674 χιλ. και € 12.198 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023: Όμιλος € 8.873 χιλ., Εταιρεία: € 7.182 χιλ.), από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων. Τα έσοδα αναγνωρίζονται βάσει συμβάσεων με πελάτες όταν ικανοποιείται η υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης στο ποσό που αντανάκλα το αντάλλαγμα που έχει προσδιοριστεί κατά τη σύναψη της σύμβασης παροχής υπηρεσιών. Ειδικότερα, τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων προκύπτουν από σύνθετες συμβάσεις με πελάτες και σημαντικό όγκο συναλλαγών που υποστηρίζονται από ένα μη πλήρως αυτοματοποιημένο πληροφοριακό σύστημα. Λόγω των παραπάνω παραγόντων, θεωρούμε την αναγνώριση αυτής της κατηγορίας εσόδου ως το σημαντικότερο θέμα του ελέγχου μας. Η διοίκηση έχει παράσχει περαιτέρω πληροφορίες στις Σημειώσεις 1.17 και 2 των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.	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: • Αξιολογήσαμε τη συνέπεια των λογιστικών πολιτικών και της μεθοδολογίας που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία σχετικά με την αναγνώριση εσόδων από συμβάσεις με πελάτες σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15. • Αξιολογήσαμε το σχεδιασμό και την αποτελεσματικότητα των σχετικών δικλίδων εσωτερικού ελέγχου συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν στην αναγνώριση και λογιστική καταχώρηση του εσόδου από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων. • Κατηγοριοποιήσαμε το σύνολο του εσόδου από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των παρεχόμενων υπηρεσιών και σε δειγματοληπτική βάση για κάθε υποκατηγορία εσόδου διενεργήσαμε ουσιαστικές ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν: - την εξέταση των συμβάσεων που υποστηρίζουν το έσοδο του δείγματος προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την ορθή αναγνώριση του εσόδου στην τρέχουσα χρήση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15, - τον επαναυπολογισμό του εσόδου, σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων, - την εξέταση των εκδοθέντων παραστατικών και λοιπών υποστηρικτικών εγγράφων, - τη χρηματική είσπραξη του εσόδου, εφόσον συνέτρεξε περίπτωση.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, που ενσωματώνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις 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 ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε 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 του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου 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 που εφαρμόστηκαν, 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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, 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 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο και το περιβάλλον τους, 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 31η Δεκεμβρίου 2024 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 οκτώ 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

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. (η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800R89ZMN72PNB554-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων) (το Υποκείμενο Θέμα), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

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

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε.) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (ο «Κανονισμός 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. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- 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 Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

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^η Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, 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 η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (ΔΠΑΔ 3000), με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική Δεοντολογία και Διαχείριση Ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε 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, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς Περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

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^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο (213800R89ZMN72PNB554-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2025

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: Ε120



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31.12.2024

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
(Ποσά σε Ευρώ)

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	20.294.758	16.380.507	18.144.691	13.952.155
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		371	889	-	-
Σύνολο εσόδων		20.295.129	16.381.396	18.144.691	13.952.155
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(6.988.093)	(7.114.202)	(5.961.092)	(6.030.541)
Αμοιβές τρίτων	4	(3.531.743)	(3.660.952)	(3.075.051)	(3.133.543)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(2.807.639)	(2.131.012)	(2.695.095)	(2.026.379)
Αποσβέσεις	6	(648.505)	(583.032)	(589.073)	(516.534)
Σύνολο εξόδων		(13.975.980)	(13.489.198)	(12.320.310)	(11.706.998)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	1.013.503	758.263	933.907	669.177
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(56.651)	(44.546)	(48.584)	(34.932)
(Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	8	(126.107)	(55.368)	(126.107)	(55.368)
Προβλέψη Εθελουσίας Εξόδου	9	(1.053.153)	(1.459.530)	(1.053.153)	(1.459.530)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες)		(18.062)	(42.170)	(18.062)	(35.648)
Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		6.078.679	2.048.846	5.512.381	1.328.857
Φόρος εισοδήματος	10	(1.403.477)	(429.659)	(1.337.853)	(388.223)
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		4.675.202	1.619.187	4.174.528	940.634
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, από διακοπείσες δραστηριότητες	19	4.285.823	2.665.328	4.285.823	2.665.328
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		8.961.025	4.284.515	8.460.351	3.605.962
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
μετόχους μητρικής		8.961.025	4.284.515	8.460.351	3.605.962
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,64</u>	<u>0,31</u>	<u>0,60</u>	<u>0,26</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,33</u>	<u>0,12</u>	<u>0,29</u>	<u>0,07</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	11	<u>0,31</u>	<u>0,19</u>	<u>0,31</u>	<u>0,19</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		8.961.025	4.284.515	8.460.351	3.605.962
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση :					
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>					
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού		584	(10.297)	-	-
		584	(10.297)	-	-
<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	23.977	15.833	23.977	15.833
Φόρος εισοδήματος	24	(5.275)	(9.293)	(5.275)	(9.293)
		18.702	32.949	18.702	32.949
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση		19.286	22.652	18.702	32.949
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		8.980.311	4.307.167	8.479.053	3.638.911
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		4.694.488	1.641.839	4.193.230	973.583
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες		4.285.823	2.665.328	4.285.823	2.665.328
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:					
Μετόχους μητρικής		8.980.311	4.307.167		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		4.694.488	1.641.839		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες		4.285.823	2.665.328		



ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	12	2.902.719	781.650	2.777.480	707.645
Άυλα πάγια	13	1.914.058	1.648.978	1.913.936	1.648.857
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	73.460	73.460	73.460
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις		263.050	-	263.050	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		5.231.410	2.582.211	5.482.745	2.884.780
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	16	12.161.314	22.727.532	12.140.735	22.533.730
Λοιπές απαιτήσεις	17	5.021.240	8.845.520	4.981.018	8.419.546
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	18	57.584.224	54.101.127	52.932.286	50.454.757
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		74.766.778	85.674.178	70.054.039	81.408.033
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	19	1.438.829	19.229.341	1.438.829	19.229.341
Σύνολο ενεργητικού		81.437.017	107.485.730	76.975.613	103.522.153
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	20	27.300.000	58.100.000	27.300.000	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	5.930.143	5.770.371	6.020.393	5.861.206
Αποτελέσματα εις νέον		18.665.835	13.428.826	14.424.491	9.688.157
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		72.080.864	97.484.083	67.929.770	93.834.250
Σύνολο καθαρής θέσεως		72.080.864	97.484.083	67.929.770	93.834.250
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	22	51.739	101.153	51.739	101.153
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	1.255.893	449.735	1.178.636	449.735
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	-	688.694	-	688.694
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου	9	673.933	30.225	673.933	30.225
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.981.565	1.269.807	1.904.308	1.269.807
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		2.748.890	1.076.590	2.746.521	1.071.983
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23	272.559	170.298	246.172	114.111
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου	9	136.534	36.817	136.534	36.817
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	25	4.216.605	7.448.135	4.012.308	7.195.186
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.374.588	8.731.840	7.141.534	8.418.097
Σύνολο υποχρεώσεων		9.356.153	10.001.647	9.045.842	9.687.904

Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	81.437.017	107.485.730	76.975.613	103.522.153
---------------------------------------	------------	-------------	------------	-------------

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2023	58.100.000	20.184.886	5.573.735	12.916.604	96.775.225
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	4.284.515	4.284.515
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(10.297)	32.949	22.652
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(10.297)	4.317.464	4.307.167
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	30.156
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(54.500)	66.035	11.535
Υπόλοιπο 31.12.2023	58.100.000	20.184.886	5.770.371	13.428.826	97.484.083
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.961.025	8.961.025
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	584	18.702	19.286
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	584	8.979.727	8.980.311
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.090	3.954
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	5.930.143	18.665.835	72.080.864

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2023	58.100.000	20.184.886	5.654.273	9.854.489	93.793.648
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.605.962	3.605.962
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	32.949	32.949
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.638.911	3.638.911
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	30.156
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(54.500)	66.035	11.535
Υπόλοιπο 31.12.2023	58.100.000	20.184.886	5.861.206	9.688.157	93.834.250
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.460.351	8.460.351
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	18.702	18.702
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	8.479.053	8.479.053
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.089	3.953
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	6.020.393	14.424.491	67.929.770

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
(Ποσά σε Ευρώ)
Λειτουργικές δραστηριότητες

Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες

Σύνολο Κερδών προ φόρων

Πλέον / μείον προσαρμογές για:

Αποσβέσεις

Ζημίες/ (Αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία

Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου

Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών

Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες

Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων

(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους

Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Καταβληθείς φόρος

Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)
Επενδυτικές δραστηριότητες

Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Εισπραχθέντες τόκοι

Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Πληρωμή μερίσματος

Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου

Πληρωμές τόκων

Πληρωμές για μισθώσεις

Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης

Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης

ΟΜΙΛΟΣ
Από 1 Ιανουαρίου έως
31.12.2024 31.12.2023
Σημ.
19
6
8
9
3
22
17.091.070
(3.265.142)
21.411.478
(19.943)
(1.897.017)
19.494.518
15.575.000
1.954.084
(593.748)
16.935.336
(3.640.000)
(30.800.000)
(36.708)
(251.331)
(34.728.039)
1.701.815
5.472.537
584
7.174.936

2.048.846

3.417.087

5.465.933

583.032

55.368

(1.865.679)

1.459.531

41.691

(713.717)

30.929

5.057.088

(68.849.742)

761.960

(63.030.694)

(25.953)

(1.331.615)

(64.388.262)

20.135.000

105.425

(304.584)

19.935.841

(3.640.000)

-

(18.641)

(195.794)

(3.854.435)
(48.306.856)
53.789.713

(10.319)

5.472.537

		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2024	31.12.2023
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>	Σημ.		
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		5.512.381	1.328.857
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	19	5.494.645	3.417.087
Σύνολο Κερδών προ φόρων		11.007.026	4.745.944
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	6	589.073	516.534
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	8	126.107	55.368
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων		-	-
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	19	(4.065.641)	(1.872.202)
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	9	1.053.153	1.459.531
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών & Διάθεση δωρεάν μετοχών	3	56.468	41.691
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(1.709.400)	(634.245)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	22	(25.437)	30.929
		7.031.348	4.343.550
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		16.535.027	(68.700.322)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(3.219.393)	777.116
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		20.346.982	(63.579.656)
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(13.186)	(18.986)
Καταβληθείς φόρος		(1.829.156)	(1.293.023)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		18.504.640	(64.891.666)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι		1.872.757	15.801
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(593.323)	(303.613)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		15.575.000	20.135.000
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		16.854.434	19.847.188
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Πληρωμή μερίσματος		(3.640.000)	(3.640.000)
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου		(30.800.000)	-
Πληρωμές τόκων		(35.399)	(15.993)
Πληρωμές για μισθώσεις	23	(188.577)	(134.345)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(34.663.976)	(3.790.339)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		695.099	(48.834.816)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		1.836.566	50.671.382
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		2.531.665	1.836.566

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)», μετονομάσθηκε 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 μετονομάσθηκε 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 2024, ανέρχεται σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 31.12.2024 ο Όμιλος απασχολούσε 125 άτομα ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 104 άτομα. Την 31.12.2023 ο Όμιλος απασχολούσε 126 άτομα, ενώ σε επίπεδο Εταιρείας ο αριθμός προσωπικού ανέρχεται σε 102 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28η Απριλίου 2025 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 :

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

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Βασιλική Σαρτζετάκη

Εσωτερικός ελεγκτής

Ευφροσύνη Μελέτη

1. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 1.1.2.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, είτε μέσω των αποτελεσμάτων είτε μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

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

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψεως αποφάσεων επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

1.1.1 Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της 1.1 - 31.12.2024 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 2024, 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. Ήδη το Μάρτιο του 2025 ο οίκος Moody's αναβάθμισε τη χώρα στη βαθμίδα Βαα3 από Βα1.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία που δημοσίευσε η ΕΛΣΤΑΤ, η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε το τρίτο τρίμηνο του 2024, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 2,4% σε ετήσια βάση και κατά 0,3% σε τριμηνιαία βάση.

Οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε σε 3,1 % κατά μέσο όρο το 2024, έναντι 4,2% το 2023.

Το ποσοστό της ανεργίας διαμορφώθηκε σε 10,0% κατά μέσο όρο το 2024, έναντι 11,1% το 2023. Η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε το 2024 σε σχέση με το 2023 (1,8% έναντι 1,3%), ενώ ο αριθμός των ανέργων μειώθηκε με ηπιότερο ρυθμό (-8,8% έναντι -11,1%).

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο τέταρτο τρίμηνο του 2024, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των αντιτίμων από τη μεταβίβαση των ακινήτων της στα πλαίσια του project skyline και δεν επηρεάστηκε από την μερισματική διανομή κερδών που προχώρησε η Εταιρεία τον Ιούλιο του 2024 συνολικού ύψους ευρώ 3.640.000 καθώς και από την επιστροφή στους μετόχους της εκ ποσού ευρώ 30.800.000 απο ισόποση μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου. Συνεπεία αυτών, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2024 αλλά έως και τη δημοσίευσή τους, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος συνεχίζουν και 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 2024, ολοκληρώθηκε ο μετασχηματισμός της Εταιρείας

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 31/12/2024 20 ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline", και ένα ακίνητο διακράτησε για ικανοποίηση των αναγκών στέγασής της καθώς και των λοιπών λειτουργικών αναγκών της. Εκ των εναπομεινάντων τριών (3) ακινήτων στο πρώτο τρίμηνο του 2025 ολοκλήρωσε τη μεταβίβαση ενός (1) εξ αυτών. Η μεταβίβαση των εναπομεινάντων ακινήτων, αναμένεται να γίνει σταδιακά έως και εντός 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, δυνάμει της με ημ/νια 19/01/2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, προέβει σε 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,
- Προέβη σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι Ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,

- Προέβη, δυνάμει της με ημερομηνία 19/01/2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, σε μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της σε ALPHA REAL ESTATE SERVICES ΑΕ καθώς και σε μεταβολή του σκοπού της με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Ο τομέας των ακινήτων παρουσίασε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και το 2024, καταγράφοντας αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας, συμπίεση των αποδόσεων και αύξηση των ενοικίων, παρά τις προκλήσεις της υψηλής πληθωριστικής πίεσης και του κόστους δανεισμού.

Οι επενδύσεις ενισχύθηκαν αν και παραμένουν χαμηλότερες από τον μέσο όρο της ΕΕ (14% του ΑΕΠ έναντι 21,8%). Το 62% των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων κατευθύνθηκε στον κλάδο των ακινήτων (+45% σε σχέση με το 2023). Το πρόγραμμα Golden Visa διατήρησε τη δυναμική του, σημειώνοντας 12% αύξηση στις αιτήσεις τον Οκτώβριο του 2024, αν και η άνοδος του ελάχιστου ορίου επένδυσης (400.000-800.000 ευρώ) ενδέχεται να επιβραδύνει τη ζήτηση το 2025. Η αξία των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα ανήλθε σε 1,97 δισ. ευρώ το 2024, μειωμένη κατά 2,5% σε σχέση με το 2023. Σύμφωνα με τα δεδομένα του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, το 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 42.745 μεταβιβάσεις ακινήτων, με μέση αξία 95.148 ευρώ ανά ακίνητο. Μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών δημοπρασιών αγοράστηκαν 12.476 ακίνητα το 2024, σε αντίθεση με 9.001 ακίνητα το 2023.

Η έλλειψη κατοικιών σε αστικά κέντρα διατήρησε την έντονη ζήτηση, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών κατά 7,8% το τρίτο τρίμηνο του 2024 σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος. Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 13,1% σε όρους αδειών και 16% σε επιφάνεια. Το κόστος κατασκευής συνέχισε να αυξάνεται, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το 2023.

Η άνοδος της απασχόλησης αύξησε τη ζήτηση για γραφειακούς χώρους. Οι τιμές των ποιοτικών χώρων αυξήθηκαν κατά 6%, ενώ οι τιμές ενοικίασης παρέμειναν σε άνοδο λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η ανάγκη για ενεργειακά αποδοτικά και σύγχρονα κτίρια ενισχύεται, οδηγώντας σε ανακαινίσεις παλαιότερων γραφείων.

Η βελτίωση του οικονομικού κλίματος και η ισχυρή τουριστική δραστηριότητα ενίσχυσαν την επισκεψιμότητα στα εμπορικά καταστήματα, με αύξηση 4,8% στις τιμές και στα ενοίκια το πρώτο εξάμηνο του 2024.

Η αυξημένη ζήτηση για αποθήκες υψηλής ποιότητας και βιώσιμες λύσεις οδήγησε σε περαιτέρω συμπίεση των αποδόσεων, φτάνοντας στο 6,8% στο τέλος του τρίτου τριμήνου.

Σύμφωνα με την Ένωση Θεσμικών Επενδυτών, η αξία των χαρτοφυλακίων των ΑΕΕΑΠ αυξήθηκε κατά 14,7% το πρώτο εξάμηνο του 2024, φτάνοντας τα 5,514 δισ. ευρώ.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να διαμορφώνει θετικές προοπτικές, με σημαντικές επενδύσεις και αύξηση της ζήτησης, ενώ η βιωσιμότητα και οι ενεργειακές αναβαθμίσεις αναμένεται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο τα επόμενα χρόνια.

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.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, αξιοποιώντας τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην περαιτέρω εδραίωσή της ως ένας από τους μεγαλύτερους φορείς διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Η επενδυτική της στρατηγική επικεντρώνεται στη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από θεμελιώδεις αρχές όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, προς όφελος όλων των εμπλεκόμενων μερών (πελατών, προμηθευτών, εργαζομένων κ.λπ.).

Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση

Ως κοινωνικά υπεύθυνα 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 κατάρτισή 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 προσπάθειών 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 εμπεριστατωμένη 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 εταίρων. 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 2024.

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 01.01.2024 και που έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας:

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

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

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

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.

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

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

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

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 (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)

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 εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. 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 υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει την κατωτέρω τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 της οποίας η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2024 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες» : Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2025

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα 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.

Η Εταιρία 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 Εταιρία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση

του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

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

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων 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 31.12.2024 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 ίσχυσαν κατά την περίοδο αναφοράς.

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

1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

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

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

Η αξιολόγηση της χρονικής διάρκειας απόσβεσης ενός παγίου με δικαίωμα χρήσης είναι στο συντομότερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μισθώσεως. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς

εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του 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 πάγιων 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 ζημία 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 ζημία 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, και είναι τα 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 εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Εξαίρεση 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 ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.
- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

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

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

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

- 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 αποτιμώνται 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 ουσιωδώς, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν,
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς,
- η Εταιρεία και ο Όμιλος διακόπτουν την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

1.11 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 εμπíπτουν 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 και η πρόσοδος από αυτές παρουσιάζεται στις διακοπείσες δραστηριότητες καθόσον τα ακίνητα απο τα οποία προκύπτει το σχετικό εισόδημα είναι κατηγοριοποιημένα ως «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση.»

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 δικαίωματος 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 δικαίωματος 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,
- Στην περίπτωση που ο Όμιλος προβεί σε συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ως αποτέλεσμα από τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται μόνο το ποσό το οποίο αφορά στα δικαιώματα που έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή-εκμισθωτή.

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 αναγνωριστεί. Εάν η ζημιά απομείωσης αφορά ομάδα στοιχείων κατεχόμενων προς πώληση, κατανέμεται στα επιμέρους στοιχεία της ομάδας, εκτός ορισμένων στοιχείων που εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 5. Κατά τη διαδικασία κατανομής των ζημιών απομείωσης, πρώτα εξαλείφεται τυχόν υπεραξία (Goodwill) που αντιστοιχεί στην ομάδα και τυχόν υπόλοιπο, που απομένει, κατανέμεται αναλογικά στα υπόλοιπα στοιχεία.

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

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

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 ζημιές, 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 εργαζόμενων 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.

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 συνομολογηθεί 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 έξοδα 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 συμψηφισμό ζημιών 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 2023 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.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Εκτιμήσεις ακινήτων	6.620.646	7.507.512	5.946.330	6.769.773
Διαχείριση ακινήτων	13.674.111	8.872.995	12.198.361	7.182.382
Σύνολο	20.294.758	16.380.507	18.144.691	13.952.155

Συγκεκριμένα :

Σε επίπεδο Εταιρείας, το έσοδο αυξήθηκε κατά Ευρώ 4.193 χιλ. Η αύξηση αυτή προέρχεται από την αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 5.016 χιλ ένεκα αύξησης των εσόδων από αμοιβές για παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια της διαχείρισης του project skyline και μεσιτικές αμοιβές επι ολοκληρωμένων πωλήσεων ακινήτων καθώς και μείωση εσοδών κατά Ευρώ 822χιλ από παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων., η οποία προέρχεται κυρίως από την μείωση του αριθμού των εκτιμήσεων και επανεκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής μας εταιρείας αλλά και επί ακινήτων τρίτων.

Τα έσοδα της Εταιρείας για το 2024, προέρχονται κατά 69% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 31% από λοιπούς τρίτους πελάτες. Τα έσοδα συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες. Αντίστοιχα για το έτος 2023, προέρχονται κατά 94,5% από την Alpha Bank και τις λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες και το υπόλοιπο 5,5% από λοιπούς τρίτους πελάτες, τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται μέσα σε 30 ημέρες.

3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μισθοί	5.489.224	5.464.177	4.584.175	4.484.200
Εργοδοτικές εισφορές	1.096.172	1.057.213	1.046.346	1.008.801
Λοιπές επιβαρύνσεις	371.666	520.193	299.539	464.921
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	3.953	11.535	3.953	11.535
Δωρεάν διάθεση μετοχών	52.515	30.156	52.515	30.156
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 22)	(25.437)	30.929	(25.437)	30.929
Σύνολο	6.988.093	7.114.202	5.961.092	6.030.541

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 31.12.2024 ήταν στον Όμιλο 125 άτομα (31.12.2023: 126) και στην Εταιρεία 104 άτομα (31.12.2023: 102).

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία έθεσε σε εφαρμογή πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου, το οποίο προέβλεπε εφ' άπαξ αποζημίωση, βάσει της ηλικίας, τα έτη υπηρεσίας και το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημα. Στο πρόγραμμα εντάχθηκαν συνολικά 7 άτομα (μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 9).

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 21.7.2023 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 2023, για κάθε έτος που ακολουθεί για τα επόμενα τέσσερα χρόνια, δύνανται να ασκήσουν το 10% των δικαιωμάτων, υπό την προϋπόθεση παραμονής στην υπηρεσία. Η άσκηση των δικαιωμάτων πραγματοποιείται τον Ιανουάριο ή τον Σεπτέμβριο. Τα δικαιώματα που δεν εξασκούνται παύουν να ισχύουν. Επίσης, στην περίπτωση που κάποιος από τους δικαιούχους πάψει να αποτελεί υπάλληλο ή στέλεχος του Ομίλου (για λόγους άλλους πέραν της συνταξιοδότησης ή της ανικανότητας για εργασία), παύει να έχει το δικαίωμα αγοράς μετοχών. Κατόπιν της άσκησης των Δικαιωμάτων Προαίρεσης, οι Νέες Μετοχές υπόκεινται σε δωδεκάμηνη περίοδο υποχρεωτικής διακράτησης.

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

	Αριθμός δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών
Σύνολο 01.01.2023	56.780
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2023	-
Εξασκηθέντα	(21.733)
Μεταφορά δικαιωμάτων από μετακινήσεις στελεχών	-
Σύνολο 31.12.2023	35.047
Χορηγηθέντα εντός χρήσης 2024	-
Εξασκηθέντα	(20.268)
Σύνολο 31.12.2024	14.779

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 22.7.2023, από 9.8.2023 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 2024, 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	
	31.12.2024	31.12.2023
Ιανουάριος 2023	-	-
Σεπτέμβριος 2023	-	-
Ιανουάριος 2024	-	15.591
Σεπτέμβριος 2024	-	4.677
Ιανουάριος 2025	5.423	5.423
Σεπτέμβριος 2025	4.677	4.677
Σεπτέμβριος 2026	4.679	4.679
Σύνολο	14.779	35.047

Η τιμή της μετοχής της κατά τον χρόνο εξάσκησης των δικαιωμάτων τον Ιανουάριο 2024 και τον Σεπτέμβριο 2024 ήταν Ευρώ 1,60 και Ευρώ 1,51 αντίστοιχα (Ευρώ 1,14 τον Ιανουάριο και σε Ευρώ 1,38 τον Σεπτέμβριο αντίστοιχα για το 2023), ενώ η μέση σταθμισμένη διάρκεια ζωής των ανωτέρω δικαιωμάτων, ανέρχεται σε 9,86 μήνες (31.12.2023: 10,87 μήνες).

Το συνολικό έξοδο που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31.12.2024 από τα εν λόγω δικαιώματα, με πίστωση αποθεματικού καθαρής θέσης, ανήλθε σε Ευρώ 3.953 (Ευρώ 11.535 την 31.12.2023).

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 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.

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.

Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος, το Διοικητικό Συμβούλιο της μητρικής εταιρείας Alpha Services and Holdings την 2.8.2024 ενέκρινε τη χορήγηση 37.732 αριθμού δωρεάν μετοχών που αφορούν δικαιούχους που είναι υπάλληλοι της Εταιρείας. Η παροχή χορηγήθηκε την 2.8.2024 ενώ η πρώτη περίοδος κατοχύρωσης λήγει τον Σεπτέμβριο του 2024 και η τελευταία τον Σεπτέμβριο του 2028.

Η μέση σταθμική εύλογη αξία των 37.732 μετοχών κατά την ημερομηνία χορήγησης της παροχής ανέρχεται σε Ευρώ 1,62.

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 2024 έξοδο ποσού Ευρώ 52.515 σε πίστωση του αποθεματικού της Καθαρής Θέσης (σημείωση 21).

4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δικηγόροι	288.714	382.267	264.615	332.643
Μηχανικοί-εκτιμητές	2.492.809	2.352.903	2.152.766	2.044.358
Λοιποί	790.215	951.664	697.664	782.424
Σύνολο	3.571.738	3.686.834	3.115.045	3.159.425
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	3.531.743	3.660.952	3.075.051	3.133.543
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	39.994	25.882	39.994	25.882

Οι αμοιβές τρίτων παρέμειναν στα ίδια επίπεδα με το ύψος αυτών στο προηγούμενο έτος καθώς η μείωση των εσόδων από τη δραστηριότητα των εκτιμήσεων και συνεπώς των αντίστοιχων δαπανών αντισταθμίσθηκε με την αύξηση του εσόδου από τις διαχειρίσεις και μεσιτικές εργασίες και συνεπώς με αύξηση των δαπανών για υπηρεσίες τρίτων σε αυτό τον τομέα. 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ασφάλιστρα	23.691	35.125	17.285	29.448
Επισκευές και συντηρήσεις	386.947	493.934	373.062	475.122
Λοιπές παροχές τρίτων	175.407	171.096	168.060	163.214
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	175.326	349.433	175.326	349.433
Χαρτόσημο μισθωμάτων	37.203	44.913	37.203	44.913
Λοιποί φόροι τέλη	78.278	98.742	78.215	94.184
Ενοίκια Κτηρίων	23.190	19.419	15.153	15.131
Έξοδα μετακινήσεων	112.856	129.981	99.423	115.169
Γραφική ύλη	16.545	14.481	12.300	9.757
Έξοδα μετοχολογίου	19.749	19.731	19.749	19.731
Κοινόχρηστες δαπάνες	104.651	125.092	104.651	125.092
Συνδρομές	161.183	121.025	155.486	117.066
Λοιπά έξοδα	1.666.596	867.884	1.613.166	827.962
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	1.276	68.539	1.276	68.539
Σύνολο	2.982.898	2.559.395	2.870.355	2.454.762
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	2.807.639	2.131.012	2.695.095	2.026.379
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	175.260	428.383	175.260	428.383

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ και Τέλη Ακινήτων ποσού Ευρώ 175 χιλ. για 31.12.2024 και 428 χιλ. για 31.12.2023, 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 2024 στο ποσό των Ευρώ 32 χιλ. (2023: Ευρώ 32 χιλ.). Επίσης, στα «Λοιπά έξοδα» συμπεριλαμβάνονται επιρριπτόμενες δαπάνες ποσού Ευρώ 1.600 χιλ. για το έτος 2024 (2023: Ευρώ 827 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	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων-κτήρια & λοιπός εξοπλισμός	12	86.418	94.438	84.658	91.045
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	12	242.875	200.094	185.203	137.946
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	13	319.211	288.500	319.211	287.544
Σύνολο		648.505	583.032	589.073	516.534

7. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.013.503	742.462	933.907	653.376
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	-	15.801	-	15.801
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	824.077	-	824.077	-
Σύνολο	1.837.580	758.263	1.757.985	669.177
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	1.013.503	758.263	933.907	669.177
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	824.077	-	824.077	-

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 2,37% , ενώ το 2023 η Εταιρεία είχε προχωρήσει σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της στο τέλος του τρίτου τριμήνου, σε προθεσμιακές καταθέσεις με χαμηλό επιτόκιο (με μεσοσταθμικό επιτόκιο 1,7%). Επιπλέον ένεκα της καθυστέρησης είσπραξης μέρος του τιμήματος της μεταβίβασης των ακινήτων της στα πλαίσια του project Skyline εισέπραξε τόκους υπερημερίας ποσού Ευρώ 825χιλ. οι οποίοι έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ.19).

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023
Αναστροφή/(ζημιές) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	(146.922)	(20.949)	(146.922)	(20.949)
Αναστροφή/(Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	20.815	(34.419)	20.815	(34.419)
Σύνολο	(126.107)	(55.368)	(126.107)	(55.368)

Η αύξηση της επισφάλειας αφορά επίδικη διαφορά με τρίτο για οφειλή μεγαλύτερη του ενός έτους.

9. Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία έθεσε σε εφαρμογή νέο πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου στο πλαίσιο του επιχειρησιακού σχεδιασμού του Ομίλου της Alpha Bank, το οποίο προέβλεπε βάσει της ηλικίας, τα έτη υπηρεσίας και το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημά, είτε την εφ' άπαξ αποζημίωση κατά την ημερομηνία αποχώρησής τους είτε μια μακροχρόνια άδεια έξι (6) ετών, με την καταβολή αποδοχών και εργοδοτικών εισφορών κατά τη διάρκειά της, πλέον της καταβολής, στη λήξη της ποσοστού εφάπαξ παροχής. Στο πρόγραμμα εντάχθηκαν συνολικά 7 άτομα, εκ των οποίων τρεις αποχώρησαν εντός του 2024 ενώ οι υπόλοιποι εντάχθηκαν στο καθεστώς της μακροχρόνιας άδειας.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος εθελουσίας εξόδου	1.053.153	1.459.530	1.053.153	1.459.530

Την χρήση 2023 η Εταιρεία είχε θέσει σε εφαρμογή πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου κόστους ποσού Ευρώ 1.460 χιλ. το οποίο ολοκληρώθηκε με 31.12.2023 και το οποίο αναταξινομήθηκε από τα συγκριτικά στοιχεία της σημείωσης 3 στα συγκριτικά στοιχεία της τρέχουσας σημείωσης αλλά και στην αντίστοιχη γραμμή «Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθής παρουσίασης.

Η κίνηση της Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την χρήση 2023 και 2024, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Πρόβλεψη κατά την 01.01.2023	0
Συνολικό κόστος Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου	1.459.531
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν	(1.392.489)
Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου 31.12.2023	67.041
Πρόβλεψη κατά την 01.01.2024	67.041
Συνολικό κόστος Πρόβλεψης εθελουσίας Εξόδου	1.053.153
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν	(309.728)
Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου 31.12.2024	810.466
Βραχυπρόθεσμο μέρος Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου	136.534
Μακροπρόθεσμο μέρος Πρόβλεψη εθελουσίας Εξόδου	673.933

10. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για την Εταιρία και τις θυγατρικές Εταιρείες φορολογούνται στη χώρα της εκάστοτε Εταιρείας ως εξής:

- Βουλγαρία: 10,0%
- Ρουμανία: 16,0%
- Κύπρος: 12,5%
- Ελλάδα: 22,0%

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2024
Τρέχων φόρος	3.546.911	1.546.459	3.481.287	1.505.023
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων	22.406	40.146	22.406	40.146
Αναβαλλόμενος φόρος	(957.019)	(405.186)	(957.019)	(405.186)
Σύνολο φόρου	2.612.299	1.181.418	2.546.675	1.139.982

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

(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)

Τρέχων φόρος
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων
Αναβαλλόμενος φόρος
Σύνολο φόρου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
1.568.753	404.430	1.503.130	362.994
22.406	40.146	22.406	40.146
(187.683)	(14.917)	(187.683)	(14.917)
1.403.477	429.659	1.337.853	388.223

(Διακοπείσες δραστηριότητες)

Τρέχων φόρος
Αναβαλλόμενος φόρος
Σύνολο φόρου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
1.978.157	1.142.028	1.978.157	1.142.028
(769.336)	(390.269)	(769.336)	(390.269)
1.208.822	751.759	1.208.822	751.759

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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αποζημίωση προσωπικού	157.957	(7.626)	157.957	(7.626)
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	52.675	333	52.675	333
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	394.068	383.869	394.068	383.869
(Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	324.576	16.429	324.576	16.429
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	27.744	12.181	27.744	12.181
Σύνολο	957.019	405.186	957.019	405.186
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	187.683	14.917	187.683	14.917
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	769.336	390.269	769.336	390.269

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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(3.118)	(6.203)	(3.118)	(6.203)
Κέρδη/ζημιές από πώληση παγίων	772.453	396.472	772.453	396.472
Σύνολο	769.336	390.269	769.336	390.269



Παρατίθεται παρακάτω η συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2024		31.12.2023	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)		11.573.324		5.465.933		11.007.026		4.745.944
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(21,72%)	(2.514.140)	(20,91%)	(1.142.694)	(22,00%)	(2.421.546)	(22,00%)	(1.044.108)
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από:								
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,44%)	(51.192)	(1,15%)	(62.984)	(0,40%)	(44.550)	(1,17%)	(55.725)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,14%	16.218	0,16%	8.749	0,00%	-	0,00%	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,55%)	(63.184)	0,28%	15.513	(0,73%)	(80.579)	(0,85%)	(40.146)
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(22,57%)	(2.612.298)	(21,61%)	(1.181.415)	(23,14%)	(2.546.675)	(24,02%)	(1.139.979)
Φόρος εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(12,13%)	(1.403.477)	(7,86%)	(429.659)	(12,15%)	(1.337.853)	(8,18%)	(388.223)
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(10,44%)	(1.208.822)	(13,75%)	(751.759)	(10,98%)	(1.208.822)	(15,84%)	(751.759)

Για τον Όμιλο ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής είναι 21,72% για τη χρήση 2024 και 20,91% αντίστοιχα για τη χρήση 2023 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:

	2024	2023
Αποζημίωση προσωπικού	(5.275)	(3.483)
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία	-	(5.810)
Σύνολο	(5.275)	(9.293)

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 κρατών μελών 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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	8.961.025	4.284.515	8.460.351	3.605.962
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,64	0,31	0,60	0,26

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	4.675.203	1.619.187	4.174.528	940.634
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,33	0,12	0,30	0,07

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	4.285.823	2.665.328	4.285.823	2.665.328
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,31	0,19	0,31	0,19

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

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

12. Ενσώματα πάγια

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2023	266.849	437.340	966.342	1.670.531
Προσθήκες	-	48.383	164.271	212.654
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	-	-	-
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις		(6.076)	(168.486)	(174.562)
31 Δεκεμβρίου 2023	266.849	479.647	962.127	1.708.623
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	479.647	962.127	1.708.623
Προσθήκες	-	9.032	829.154	838.186
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	13.846	1.774.907
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	(21.021)	(126.705)	(176.162)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	467.658	1.678.422	4.145.554
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2023	163.524	322.951	393.159	879.634
Αποσβέσεις περιόδου	19.460	71.585	137.946	228.991
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(6.076)	(101.571)	(107.647)
31 Δεκεμβρίου 2023	182.984	388.460	429.534	1.000.978
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	388.460	429.534	1.000.978
Αποσβέσεις περιόδου	52.970	31.689	185.203	269.862
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	208.695	(21.022)	(90.439)	97.234
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	399.126	524.299	1.368.074
Αναπόσβεστη αξία				
31 Δεκεμβρίου 2023	83.865	91.187	532.593	707.645
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	68.532	1.154.124	2.777.480

ΟΜΙΛΟΣ
Αξία Κτήσεως
01 Ιανουαρίου 2023

Προσθήκες
Επίπτωση από αγορά κλάδου
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές
Συναλλαγματικές διαφορές
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις

31 Δεκεμβρίου 2023
01 Ιανουαρίου 2024

Προσθήκες
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές
Συναλλαγματικές διαφορές
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις

31 Δεκεμβρίου 2024
Συσσωρευμένες αποσβέσεις
01 Ιανουαρίου 2023

Αποσβέσεις περιόδου
Αποσβέσεις μεταφορών-
εκποιηθέντων-λήξεων
Συναλλαγματικές διαφορές

31 Δεκεμβρίου 2023
01 Ιανουαρίου 2024

Αποσβέσεις περιόδου
Αποσβέσεις μεταφορών-
εκποιηθέντων-λήξεων
Συναλλαγματικές διαφορές

31 Δεκεμβρίου 2024
Αναπόσβεστη αξία
31 Δεκεμβρίου 2023
31 Δεκεμβρίου 2024

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτ/νήτων	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2023	266.849	507.602	1.114.692	1.889.143
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)
31 Δεκεμβρίου 2023	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
Προσθήκες	-	9.457	939.364	948.821
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	13.846	1.774.907
Συναλλαγματικές διαφορές	-	1	30	30
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	(22.186)	(241.935)	(292.558)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	529.649	1.873.864	4.402.987
01 Ιανουαρίου 2023	163.524	361.162	503.751	1.028.437
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)
31 Δεκεμβρίου 2023	182.984	428.204	578.948	1.190.136
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	428.204	578.948	1.190.136
Αποσβέσεις περιόδου	52.970	33.448	242.875	329.293
Αποσβέσεις μεταφορών- εκποιηθέντων-λήξεων	208.695	(22.187)	(205.670)	(19.162)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	439.465	616.154	1.500.268
31 Δεκεμβρίου 2023	83.865	114.173	583.612	781.650
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	90.184	1.257.710	2.902.719

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.

Κατά το 2024 το ακίνητο της Εταιρείας επι της οδού Σταδίου 24 β' όροφος αποφασίστηκε όπως διακρατηθεί για την ικανοποίηση των αναγκών στέγασης καθώς και λοιπών λειτουργικών αναγκών και ως εκ τούτου δεν μεταβιβάστηκε εν τέλει τα πλαίσια του project Skyline. Συνεπεία αυτού το ακίνητο αποχαρακτηρίστηκε από ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση και ενσωματώθηκε στα Ενσώματα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια. Το ακίνητο αυτό κατά τον χαρακτηρισμό του ως ακίνητο προς διάθεση είχε λογιστική αξία Ευρώ 1.536 χιλ. Κατά τον αποχαρακτηρισμό του την 31.12.2024 και λαμβάνοντας υπόψη την επιμέτρηση της αξίας του, η λογιστική του αξία διαμορφώθηκε σε ποσό Ευρώ 1.490 χιλ. (Βλέπε επίσης σημείωση 19)

13. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
Αξία κτήσεως								
01 Ιανουαρίου 2023	1.801.115	375.940	565.600	2.742.655	1.779.166	375.940	565.600	2.720.706
Προσθήκες	219.087	44.650	-	263.737	219.087	44.650	-	263.737
Διαγραφές-	-	(50.000)	-	(50.000)	-	(50.000)	-	(50.000)
Εκποιήσεις,Λήξεις								
Μεταφορές	199.551	(199.551)	-	-	199.551	(199.551)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	2.219.754	171.039	565.600	2.956.392	2.197.805	171.039	565.600	2.934.443
01 Ιανουαρίου 2024	2.219.754	171.039	565.600	2.956.392	2.197.805	171.039	565.600	2.934.443
Προσθήκες	259.306	324.985	-	584.291	259.306	324.985	-	584.291
Μεταφορές	193.035	(193.035)	-	-	193.035	(193.035)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.672.094	302.989	565.600	3.605.315	2.650.145	302.989	565.600	3.518.734
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
01 Ιανουαρίου 2023	996.919	-	21.996	1.018.914	976.048	-	21.996	998.043
Αποσβέσεις περιόδου	131.389	-	157.111	288.500	130.433	-	157.111	287.544
31 Δεκεμβρίου 2023	1.128.308	-	179.107	1.307.415	1.106.480	-	179.107	1.285.587
01 Ιανουαρίου 2024	1.128.308	-	179.107	1.307.415	1.106.480	-	179.107	1.285.587
Αποσβέσεις περιόδου	206.091	-	113.120	319.211	206.091	-	113.120	319.211
31 Δεκεμβρίου 2024	1.334.399	-	292.227	1.626.626	1.312.571	-	292.227	1.604.798
Αναπόσβεστη αξία								
31 Δεκεμβρίου 2023	1.091.446	171.039	386.493	1.648.978	1.091.324	171.039	386.493	1.648.857
31 Δεκεμβρίου 2024	1.337.695	302.989	273.373	1.914.058	1.337.574	302.989	273.373	1.913.936

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.

Υπεράξια επιχείρησης (Goodwill)

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αξία κτήσεως	
01 Ιανουαρίου 2023	78.123
Αύξηση από απόκτηση κλάδου δραστηριότητας	-
31 Δεκεμβρίου 2023	78.123
01 Ιανουαρίου 2024	78.123
Αύξηση από απόκτηση κλάδου δραστηριότητας	-
31 Δεκεμβρίου 2024	78.123

Η ως άνω υπεράξια προκύπτει από την εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και λογιστικοποιήθηκε με την μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης, εφαρμόζοντας τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 3.

Καθώς το τίμημα για την απόκτηση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων ήταν υψηλότερο από την εύλογη αξία των μεταβιβασθέντων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, αναγνωρίστηκε τελική υπεράξια ποσού Ευρώ 78 χιλ. για την οποία διενεργήθηκε κατά το 2024 ο σχετικός έλεγχος απομείωσης από τον οποίο δεν προέκυψαν τέτοιες ενδείξεις.

14. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 31η Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

- α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας, η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (2023: 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 (2023: 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 (2023: 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.

31.12.2024

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	73.460	55.960

31.12.2023

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	73.460	55.960

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. Τα στοιχεία του ισολογισμού (λογιστικές αξίες) δεν διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες. Η Εταιρεία βρίσκεται σε επικοινωνία με την Propindex ΑΕ και παρακολουθεί τη δραστηριότητα της.

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	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	-	748.997	606.106	748.781	599.668
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	27	11.802.989	22.365.177	11.782.626	22.177.812
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	-	(390.672)	(243.750)	(390.672)	(243.750)
Σύνολο	-	12.161.314	22.727.533	12.140.735	22.533.730

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 (Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη) και αυτές που προέρχονται από συναλλαγές με τρίτους πελάτες (Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες).

Η μείωση των απαιτήσεων κατά ποσό Ευρώ 10,27 εκατ. οφείλεται κυρίως σε είσπραξεις απαιτήσεων από μεταβιβάσεις ακινήτων σε ενδοομιλικούς κατά κύριο λόγο πελάτες, στα πλαίσια του project Skyline, οι οποίες έλαβαν χώρα τόσο κατά τη χρήση 2023 όσο και κατά την χρήση 2024.

Για αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2023, για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθότερης παρουσίασης βλέπε σημείωση 26.

Η ενηλικίωση των απαιτήσεων για τις χρήσεις 2024 και αντίστοιχα 2023 για την Εταιρεία, είναι η ακόλουθη:

	Λογιστικό υπόλοιπο της 31.12.2024	εντός 30 ημερών	μεταξύ 31 και 90 ημερών	μεταξύ 91 και 180 ημερών	μεταξύ 181 και 360 ημερών	περισσότερο από 361 ημερών
Ενδοομιλικοί Πελάτες	11.782.626	10.352.439	696.291	255.748	263.882	214.266
Λοιποί Πελάτες	748.781	182.515	27.818	80.270	109.029	349.149
Σύνολο	12.531.407	10.534.954	724.109	336.018	372.911	563.415

	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
Σύνολο	22.566.230	1.525.913	7.496.516	1.762.961	11.327.559	453.282

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2023 – 31.12.2023 και αντίστοιχα 01.01.2024-31.12.2024, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2023	222.801	222.801
Απομείωση περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023 (Σημείωση 8)	20.949	20.949
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2023	243.750	243.750
Απομείωση περιόδου 01.01.2024 - 31.12.2024 (Σημείωση 8)	146.922	146.922
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	390.672	390.672

Από την πολιτική της εταιρείας σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	305.019	9.579	299.457	2.484
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	1.962.185	6.594.667	1.929.398	6.179.915
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	2.529.771	2.109.561	2.529.771	2.109.561
Έξοδα επομένων χρήσεων	109.829	17.276	107.956	13.150
Σύνολο	5.021.240	8.845.520	4.981.018	8.419.546

Η μείωση στις λοιπές απαιτήσεις κατά ποσό Ευρώ 4,25 εκατ. οφείλεται κατά κύριο λόγο στην απόδοση προς την ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ ποσό εκ ευρώ 4,5 εκατ, με ταυτόχρονη αντίστοιχη ισόποση μείωση των υποχρεώσεων, το οποίο διακρατούσε η εταιρεία ως θεματοφύλακας στα πλαίσια των επ' αμοιβή ενεργειών της για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης ακινήτου κυριότητας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ σε τρίτο αγοραστή. Επιπλέον, ο λογαριασμός αυτός, συμπεριλαμβάνει ποσό Ευρώ 343 χιλ που αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από την ALPHA BANK, με ισόποση όμως υποχρέωση που έχει δημιουργηθεί προς την ALPHA BANK, αναφορικά με εισπράξεις ενοικίων (δες σχετική σημείωση 25 «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» όπου υπάρχει αντίστοιχο ποσό προς απόδοση).

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

Για αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2023, για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθότερης παρουσίασης βλέπε σημείωση 26.

18. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	1.596	1.093	1.446	1.018
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	57.599.175	54.137.395	52.947.386	50.491.100
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(16.546)	(37.361)	(16.546)	(37.361)
Σύνολο	57.584.224	54.101.127	52.932.286	50.454.757

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

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

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

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις της περιόδου 1.1.2024- 31.12.2024 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2024	(37.361)	(37.361)
Αναστροφή Απομείωσης χρήσης 2024 (Σημ. 8)	20.815	20.815
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	(16.546)	(16.546)

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

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	1.596	1.093	1.446	1.018
Καταθέσεις όψεως	5.424.350	3.923.892	2.530.219	1.835.548
Προθεσμιακές καταθέσεις	1.748.990	1.547.552	-	-
Σύνολο	7.174.936	5.472.537	2.531.665	1.836.566

Η Εταιρεία κατά το 2024 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 2024 και 2023, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

Έτος 2024

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	10/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	2.000.000	29/8/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	19.000.000	31/10/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	17.000.000	9/12/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.617	11/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	844.340	25/1/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	201.033	22/2/2025
	51.748.990	

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
-	49.547.552	

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

	31.12.2024	31.12.2023
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	-	2.416.827
Επενδυτικά ακίνητα	1.438.829	16.812.514
Σύνολο	1.438.829	19.229.341

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 των παραπάνω διαδικασιών, το 2024 μεταβιβάστηκαν 11 ακίνητα εξ ολοκλήρου και ένα μερικώς, έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 20.575.000. Από την πώληση των ακινήτων προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 3.869χιλ, το οποίο ενσωματώθηκε στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες, όπως αναλύεται στην παρακάτω ενότητα «Διακοπείσες Δραστηριότητες».

Στην χρήση 2024 «ανακλήθηκε» η πώληση ενός από τα ακίνητα της περιμέτρου της συναλλαγής “Skyline” και ως εκ τούτου αποχαρακτηρίστηκε από τα «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» και αναταξινομήθηκε στα «Ενσώματα πάγια» της εταιρείας.

Η πώληση των ακινήτων που παραμένουν στον Ισολογισμό αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025. Η καθυστέρηση οφείλεται στη διαδικασία νομιμοποίησης 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, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα “Εκμετάλλησης 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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Από 1 Ιανουαρίου έως			
Σημ.	31.12.2024	31.12.2023	
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	-	772.617	2.001.045
Σύνολο εσόδων	-	772.617	2.001.045
Αμοιβές τρίτων	-	(39.994)	(25.882)
Λοιπά ΓΔΕ - Φόροι ακινήτων	5	(175.260)	(428.383)
Σύνολο εξόδων	-	(215.254)	(454.265)
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	7	824.077	-
Κέρδη από πώληση παγίων	-	4.113.204	1.870.308
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-	5.494.645	3.417.087
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	10	(1.978.157)	(1.142.028)
Αναβαλλόμενος φόρος	10	769.336	390.269
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(1.208.822)	(751.759)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	4.285.823	2.665.328

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 772χιλ για 31.12.2024 και ποσό Ευρώ 2.001.045 για 31.12.2023, έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες. Τα μειωμένα έσοδα από μισθώματα κατά το ποσό των Ευρώ 1.230 χιλ., οφείλονται στη μεταβίβαση μισθωμένων ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline.

Συμφωνία Αποτελέσματος Λειτουργικού Τομέα – Αποτελέσματος 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 άμεσα συνδεδεμένοι με την πώληση των ακινήτων φόροι και αμοιβές τρίτων.

	Τομέας Εκμετάλλευσης Ακινήτων		Διακοπείσα Δραστηριότητα	
	Από 1 Ιανουαρίου		Από 1 Ιανουαρίου	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα	772.617	2.001.045	772.617	2.001.045
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:				
Αποσβέσεις	(11.781)	(10.331)	-	-
Φόροι ακινήτων	(213.805)	(462.885)	(175.260)	(428.383)
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	(193.239)	(218.649)	(39.994)	(25.882)
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έσοδα	824.077	-	824.077	-
Κέρδη από πώληση παγίων	4.113.204	1.870.308	4.113.204	1.870.308
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	5.291.073	3.179.487	5.494.645	3.417.087

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	
31.12.2024	31.12.2023
547.384	1.546.779
16.275.466	20.135.000
	-
16.832.829	21.681.779

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 εκάστη, ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Σύνολο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχει μεταβληθεί μέσα στη χρήση 2024 κατά ποσό Ευρώ 30.800χιλ συνεπεία μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό αυτό δια της μείωσης της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ 4,15 σε Ευρώ 1,95.

21. Αποθεματικά και Μερίσματα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	5.988.261	5.807.963	5.988.261	5.807.963
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(90.251)	(90.834)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	19.951	30.156	19.951	30.156
Δωρεάν Διάθεση Μετοχών	12.181	23.087	12.181	23.087
Σύνολο	5.930.143	5.770.372	6.020.393	5.861.206

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 180.298 κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων απο τη Τακτική Γενική Συνέλευση της 31/07/2024. Αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 3.953 και της Δωρεάν Διάθεσης μετοχών κατά ποσό Ευρώ 52.515 (μπορείτε να δείτε την σχετική σημείωση 3).

Επίσης, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική 1.15, κατοχυρωμένα δικαιώματα αξίας Ευρώ 7.089 και η αξία καταχωρημένων δωρεάν μετοχών στην μερίδα των δικαιούχων ποσού Ευρώ 70.490, μεταφέρθηκαν από τα σχηματισθέντα αποθεματικά «Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών» και «Δωρεάν Διάθεση Μετοχών» αντίστοιχα, στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Για την χρήση του 2024, προτείνεται να διανεμηθεί μικτό μέρισμα ποσού Ευρώ 0,50 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 2024 και το αντίστοιχο για την χρήση του 2023 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 και της περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

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	
	31.12.2024	31.12.2023
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης:		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18.729	22.990
Επιτοκιακό κόστος	3.115	7.939
Κόστος Διακανονισμών	225.631	1.392.489
Συνολικό έξοδο χρήσεως	247.475	1.423.418
Κίνηση αποθεματικού αναλογιστικών (ζημιών) στη καθαρή θέση:		
Αναλογιστικές (ζημιές) στην έναρξη της χρήσεως	(12.216)	(28.049)
Μεταβολή στην υποχρέωση που οφείλεται σε εμπειρικές προσαρμογές	23.977	15.833
Αναλογιστικές (ζημιές) στη λήξη της χρήσεως	11.761	(12.216)

Το κόστος διακανονισμών για το 2024, αφορά στο κόστος της καταβληθείσας αποζημίωσης ένεκα του προγράμματος εθελουσίας εξόδου υπάλληλων της Εταιρείας (ποσού Ευρώ 272.911).

Η μεταβολή στην υποχρέωση του Ισολογισμού προέκυψε ως εξής:	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσεως	101.153	218.692
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18.729	22.990
Επιτοκιακό κόστος	3.115	7.939
Καταβληθείσες παροχές	(272.911)	(1.525.124)
Κόστος Διακανονισμών	225.631	1.392.489
Κόστος μεταφοράς προσωπικού (Αγορά κλάδου AREMI)		-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες λόγω εμπειρικών προσαρμογών	(23.977)	(15.833)
Υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	51.740	101.153
Υποθέσεις:		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,14%	3,08%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	2,25%	2,40%
Πληθωρισμός	2,00%	2,10%

Ανάλυση ευαισθησίας

Ως προς την Υποχρέωση

	2024		2023	
	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	50.214	-3%	97.551	-4%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	53.346	3%	104.926	4%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	53.353	3%	104.792	4%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	50.194	-3%	97.556	-4%

Ως προς το Έξοδο Χρήσης

	2024		2023	
	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή	Κανονικό κόστος επόμενου έτους	Ποσοστιαία Μεταβολή
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	20.309	-6%	17.843	-5%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	22.841	6%	19.670	5%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	22.539	5%	19.625	5%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	20.579	-4%	17.848	-5%

Οι μελλοντικές καταβολές παροχών έχουν εκτιμηθεί ως εξής

	2024	2023
	Μελλοντικές Ταμειακές ροές	
Από 0-1 έτη	27.079	-
Από 1-5 έτη	22.530	41.021
Από 5-10 έτη	110.869	125.564

Από 10 έτη και άνω	1.834.404	1.881.157
--------------------	-----------	-----------

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 2024 για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,17% (2023: 3,02%) και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 2,75% (2023: 0,40%).

Στην Εταιρεία το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο για την χρήση 2024, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,41% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 2,75% ενώ για το 2023, το σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο, για τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων ήταν 3,13% και για τα δικαιώματα χρήσης αυτοκινήτων 0,40%.

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 2024 για την Εταιρεία, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 223.976 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 188.577 και τόκων ποσού Ευρώ 35.399, ενώ για το 2023 ήταν ποσό Ευρώ 150.339, που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 134.346 και τόκων ποσού Ευρώ 15.993.

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2024, για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 288.039 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 251.331 και τόκων ποσού Ευρώ 36.708, ενώ για το 2023 ήταν ποσό Ευρώ 214.435 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 195.794 και τόκων ποσού Ευρώ 18.641. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, είναι για την Εταιρεία ποσού Ευρώ 35.399 και για τον Όμιλο ποσού Ευρώ 36.708 και έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Χρηματοοικονομικά Έξοδα».

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2023	495.748	149.545	645.292	453.376	149.545	602.922
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

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2024	539.567	80.466	620.034	483.379	80.467	563.846
Χρεωστικοί τόκοι	34.680	2.028	36.708	33.371	2.028	35.399
Πληρωμές μισθωμάτων	(240.638)	(47.401)	(288.039)	(176.575)	(47.401)	(223.976)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	15.050	-	15.050	13.846	-	13.846
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	-	(36.237)	(36.237)	-	(36.237)	(36.237)
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	960.036	220.901	1.180.937	851.029	220.901	1.071.930
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2024	1.308.695	219.757	1.528.452	1.205.050	219.758	1.424.808

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023

<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
170.298	114.111
449.735	449.735

620.034 **563.846**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024

<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
272.559	246.172
1.255.893	1.178.636

1.528.452 **1.424.808**

Η αύξηση των Υποχρεώσεων από μισθώσεις της Εταιρείας την 31.12.2024 κατά ποσό Ευρώ 861 χιλ. προέρχεται κατά κύριο λόγο από την μίσθωση πρώην ιδιοχρησιμοποιήμενου ακινήτου της και την αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης ποσού Ευρώ 851 χιλ.

Ειδικότερα, την 21/05/2024 η εταιρεία μεταβίβασε ακίνητο ιδιοκτησίας της (Σταδίου 24) το οποίο, ακολούθως, με σύμβαση ίδιας ημερομηνίας μίσθωσε από το νέο ιδιοκτήτη. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε στα 7 έτη. Η ανωτέρω συναλλαγή αποτελεί Πώληση και Επαναμίσθωση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Η Εταιρεία προέβη σε διακοπή αναγνώρισης των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν τα οποία είχαν καθαρή λογιστική αξία €1.358χιλ. Η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα πώλησης και την αναπόσβεστη αξία του ακινήτου μαζί με τα έξοδα της συναλλαγής ανήλθε σε € 542 χιλ , εκ των οποίων € 300 χιλ αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα και € 242 αφαιρετικά στην αξία του δικαιώματος χρήσης που προέκυψε από την επαναμίσθωση του ακινήτου, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 16 για τις Πωλήσεις και Επαναμισθώσεις. Το εν λόγω ποσό θα αναγνωρισθεί στο αποτέλεσμα ως μειωμένες αποσβέσεις κατά τη διάρκεια της επαναμίσθωσης έως τις 20/05/2031 (ημερομηνία λήξης).

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 2024 είναι 22%.

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

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.014.558	320.145
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(751.508)	(1.008.839)
Σύνολο	263.050	(688.694)

Η κίνηση αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρείας:

	2024	2023
Αναβαλλόμενος φόρος αποθεματικού αναλογιστικών κερδών πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	5.275	3.483
Επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αποτίμησης αξιογράφων αποτιμώμενων στην εύλογη αξία	-	5.810
Σύνολο	5.275	9.293

	2023			2024			
	Υπόλοιπο 01.01.2023	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώρι ση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία	(6.179)	-	(5.810)	(11.989)	-	-	(11.989)
Αποζημίωση προσωπικού	81.198	(7.626)	(3.483)	70.088	157.957	(5.275)	222.771
Απομειώσεις παγίων	47.737	16.429	-	64.166	324.576	-	388.742
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	49.663	12.181	-	61.844	27.744	-	89.587
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.543	333	-	6.876	52.675	-	59.551
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.263.549)	383.869	-	(879.679)	394.068	-	(485.611)
Σύνολο	(1.084.587)	405.186	(9.293)	(688.693)	957.019	(5.275)	263.050

25. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Εμπορικές υποχρεώσεις	748.112	515.584	694.216	446.178
Προκαταβολές Πελάτων	211.250	211.250	211.250	211.250
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	220.515	213.608	214.877	200.711
Φ.Π.Α.	998.101	168.936	962.475	157.340
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	238.336	224.033	208.628	189.288
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	74.686	74.686	74.686
Λοιπές υποχρεώσεις	850.203	5.447.930	845.696	5.389.920
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	875.400	592.105	800.478	525.813
Σύνολο	4.216.605	7.448.135	4.012.308	7.195.187

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 2024, ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 203 χιλ., ενώ για την 31 Δεκεμβρίου 2023, στο ποσό των Ευρώ 242 χιλ.

Η μείωση στα έξοδα χρήσης πληρωτέα για το έτος 2024, προκύπτει κυρίως από τη μείωση κατά Ευρώ 4.544 χιλ των Λοιπών Υποχρεώσεων και συγκεκριμένα στην απόδοση προς την ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ ποσό εκ ευρώ 4,5 εκατ, το οποίο διακρατούσε η εταιρεία ως θεματοφύλακας. Το δε εναπομένειν υπόλοιπο αφορά υποχρεώσεις για καταβολή των ενοικίων που έχει εισπράξει η Εταιρεία για λογαριασμό της Μητρικής της από τρίτους, στους οποίους η τελευταία έχει μισθώσει τα ακίνητά της.

Για αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2023, για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθότερης παρουσίασης βλέπε σημείωση 26.

26. Αναμόρφωση Οικονομικών Καταστάσεων

Στο πλαίσιο της βελτίωσης της παρουσίασης της Κατάστασης Αποτελεσμάτων ο Όμιλος αποφάσισε το 2024, την αναταξινόμηση συγκεκριμένων κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου για σκοπούς ορθότερης παρουσίασης. Πιο συγκεκριμένα έγιναν οι παρακάτω αναταξινομήσεις:

- Πιστωτικό υπόλοιπο πελάτη ποσό Ευρώ 211.250 στα πλαίσια πώλησης ακινήτου στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας την 31.12.023, αναταξινομήθηκε στις "Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις" στην γραμμή Προκαταβολές Πελατών (σημείωση 25)
- Από τις Εμπορικές και Λοιπές υποχρεώσεις, χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών ποσού Ευρώ 62.354 την 31.12.2023 αναταξινομήθηκαν στις Λοιπές Απαιτήσεις (σημείωση 17) και ποσό Ευρώ 67.041 που αφορούσε υπόλοιπο πρόβλεψης της Εθελουσίας εξόδου της χρήσης 2023 αναταξινομήθηκε στην Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου (σημείωση 9). Τέλος ποσό Ευρώ 38.396 μεταφέρθηκε από τις Συμβατικές υποχρεώσεις στις Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.
- Το κόστος του προγράμματος εθελουσίας εξόδου της χρήσης 2023 ποσού Ευρώ 1.460 χιλ. το οποίο ολοκληρώθηκε με 31.12.2023 αναταξινομήθηκε από τα συγκριτικά στοιχεία της σημείωσης 3 στα συγκριτικά στοιχεία της σημείωσης 9 αλλά και στην συγκριτική περίοδο στην γραμμή «Πρόβλεψη Εθελουσίας Εξόδου» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών επηρεάζοντας αντιστοίχως τις Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.

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 Α.Ε., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά.

Η Εταιρεία, την χρήση 2024, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 3.64 εκατ.

Επιπλέον σε εκτέλεση της με ημ/νια 19/01/2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης προέβη σε μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά Ευρώ 30.800.000 μειώνοντας την ονομαστική αξία κάθε μετοχής κατά 2.2 ευρώ (από ευρώ 4,15 σε Ευρώ 1,95) επιστρέφοντας το συνολικό προϊόν της μείωσης στους μετόχους. 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 31.12.2024 και 31.12.2023 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	3.831.410	1.585.777	3.831.410	1.585.777
Λοιπές απαιτήσεις	1.637.940	6.088.711	1.637.940	6.088.711
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	28.584	46.655	28.584	46.655
Ταμείο και διαθέσιμα	52.943.416	50.832.480	52.943.403	50.832.480
Σύνολο	58.441.349	58.627.733	58.441.336	58.553.623

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	7.971.580	20.779.400	7.951.216	20.592.036
Λοιπές απαιτήσεις	2.044.051	1.813.897	2.044.051	1.434.280
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	718.233	125.128	614.646	74.109
Ταμείο και διαθέσιμα	1.831.666	3.571.197	-	-

Σύνολο	12.565.529	26.289.622	10.609.913	22.100.425
--------	------------	------------	------------	------------

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Παθητικό (με Alpha Bank)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	198.415	43.260	198.415	43.260
Λοιπές υποχρεώσεις	714.230	692.088	714.230	692.088
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	30.221	48.494	30.221	48.494
Σύνολο	942.866	783.842	942.866	783.842

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	4.445	202.137	4.445	198.287
Λοιπές υποχρεώσεις	122.498	73.160	106.540	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	956.435	131.444	852.791	75.256
Σύνολο	1.083.378	406.740	963.776	273.543

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10.690.846	9.385.372	10.690.846	9.385.372
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	638.922	1.773.336	638.922	1.773.336
Χρηματοοικονομικά έσοδα	933.907	655.552	933.907	655.552
Σύνολο	12.263.675	11.814.259	12.263.675	11.814.259

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.630.805	5.875.236	6.613.147	3.795.070
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.427	3.294	4.056	2.410
Λοιπά κέρδη	3.503.331	1.836.573	3.503.331	1.836.573
Χρηματοοικονομικά έσοδα	892.072	88.630	824.077	-
Σύνολο	13.030.636	7.803.733	10.944.612	5.634.053

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	103.731	87.310	103.731	87.310
Αμοιβές τρίτων	10.000	19.397	10.000	19.397
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	10.512	19.883	10.512	19.883
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	18.976	31.068	18.976	31.068
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.396	1.704	1.396	1.704
Σύνολο	144.615	159.363	144.615	159.363

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	162.130	121.302	-	(14.798)
Αμοιβές Τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	232.555	290.390	218.531	273.097
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	127.543	62.038	69.870	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26.224	7.395	22.305	2.201
Σύνολο	548.453	481.126	310.706	260.500

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	844.260	799.171	844.260	799.171
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	282.110	247.443	282.110	247.443
Αμοιβές Διευθυντών	562.150	551.728	562.150	551.728

Εντός της χρήσεως η Εταιρεία συμμετείχε στο TEA 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 και το 2024 είναι τα εξής:

Alpha Real Estate services A.E.	Εργατικές	Εργοδοτικές	Σύνολο εισφορών
2024	113.782	121.866	235.648
2023	81.451	141.164	222.615

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. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες, σύμφωνα με την εξέλιξη της υπόθεσης και την αξιολόγηση της Νομικής Υπηρεσίας κατά την 31.12.2024, η πιθανότητα αρνητικής έκβασης δεν είναι σημαντική ή δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η πιθανή ζημιά εξαιτίας της πολυπλοκότητας των υποθέσεων, της χρονικής διάρκειας που θα διαρκέσουν, ο Όμιλος

δεν έχει προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης. Με ημερομηνία 31.12.2024 οι απαιτήσεις από νομικές υποθέσεις εναντίον του Ομίλου των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχονται σε € 23 χιλ.

β) Φορολογικά Θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2018 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 2023 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 2024 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 καίτοι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφότεροι να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον, έχοντας τη δυνατότητα να εξάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα.

Ο μεν κλάδος της παροχής υπηρεσιών 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 Ιδιοκτητών Ακινήτων αφορά στο σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτητών 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 "Εκμετάλλευσης ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5. Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων 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. Για το αποτέλεσμα που έχει μεταφερθεί ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες αναφερθείτε στην 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 2024 στο ποσοστό του 10,61%, ενώ για την χρήση 2023 το ποσοστό ήταν 13,22%.

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

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2024

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλεω ση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	20.295.129	-	-	20.295.129
Έξοδα	(13.975.979)	-	-	(13.975.979)
Αποτελέσματα Τομέα	6.319.150		-	6.319.150
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	1.013.503	1.013.503
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(56.651)	(56.651)
Λοιπά κέρδη	-	-	(18.062)	(18.062)
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(126.107)	(126.107)
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου	-	-	(1.053.153)	(1.053.153)
Φόρος Εισοδήματος	(1.403.477)	-	-	(1.403.477)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	4.915.672		(240.470)	4.675.202
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		4.285.823		4.285.823
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				8.961.025
Ενεργητικό (31.12.2024)	16.979.454	1.536.935	62.920.628	81.437.017
Υποχρεώσεις (31.12.2024)	3.880.016	110.976	5.365.162	9.356.153

Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2024)	-	-	593.748	593.748
--------------------------------------	---	---	---------	---------

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2023

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλεω η ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	16.381.396	-	-	16.381.396
Έξοδα	(14.948.729)	-	-	(14.948.729)
Αποτελέσματα Τομέα	1.432.667	-	-	1.432.667
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	758.263	758.263
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(44.546)	(44.546)
Λοιπά κέρδη	-	-	(42.170)	(42.170)
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(55.368)	(55.368)
Φόρος Εισοδήματος	(429.659)	-	-	(429.659)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.003.008		616.179	1.619.187
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		2.665.328		2.665.328
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				4.284.515
Ενεργητικό (31.12.2023)	25.173.112	19.277.012	63.035.607	107.485.730
Υποχρεώσεις (31.12.2023)	1.956.581	92.672	7.952.394	10.001.647
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-31.12.2023)	-	-	304.584	304.584

Για την χρήση του 2024 και του 2023, 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.

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 31.12.2024 όπως και 31.12.2023, 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 68 % 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_ BB+ Standard and Poor's.). Για τη σχετική απεικόνιση και μεθοδολογία, αναφερθείτε στις σημειώσεις 1.10 και 16.

Εκ των μεταβιβάσεων των ακινήτων της εταιρείας συνολικού τιμήματος για το 2024 ευρώ 20.575.000 ποσό ευρώ 5εκ παραμένει ανείσπρακτο και παρουσιάζεται ως απαίτηση στον Ισολογισμό. Για το ποσό αυτό υπάρχει έγγραφη συμβολαιογραφική εξασφάλιση για τη καταβολή του η οποία κατά τον Απρίλιο του 2025 έλαβε χώρα κατά το 77% αυτής ήτοι ευρώ 3,9εκ.

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, και αφορούν το 32% του εσόδου, αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν το 4,1% 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 2024 και 2023, ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ποσού Ευρώ 57,6 εκ. και Ευρώ 54,1 εκ. αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρεία ήταν Ευρώ 52,9 εκ. και Ευρώ 50,5 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 31.12.2024

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22.309	44.780	67.580	133.160	1.207.716	52.879	1.528.425
Εμπορικές υποχρεώσεις	748.112	-	-	-	-	-	748.112
Λοιπές υποχρεώσεις	2.000.916	220.515	387.192	640.770	219.100	-	3.468.493

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20.509	41.178	62.169	122.316	1.125.756	52.879	1.424.808
Εμπορικές υποχρεώσεις	694.216	-	-	-	-	-	694.216
Λοιπές υποχρεώσεις	1.856.153	214.877	387.191,72	640.770	219.100	-	3.318.091

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	Σύνολα
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	Σύνολα
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

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον επηρεασμό των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών τους μέσων από μεταβολές των τιμών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, στα επιτόκια και στις τιμές των μετοχών. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου αυτού αποσκοπεί στον μετριασμό της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρείας, με παράλληλη βελτιστοποίηση των χρηματοοικονομικών αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Επιπλέον δε, δυο από τις τρεις χώρες που επιχειρεί η Εταιρεία μέσω θυγατρικών της, είναι χώρες της ζώνης του Ευρώ. Συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι αμελητέος και περιορισμένος. Ως εκ τούτου, η έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 κατατεθειμένου 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.

	2024	2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	73.460	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-	26.410
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	73.460	73.460

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 :

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	68.620	67.275
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	19.890	16.000
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.130	4.000
Σύνολο	92.640	87.835

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεωτικός έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	68.620	67.275
Αμοιβή σχετική με το φορολογικό πιστοποιητικό	19.890	19.890
Αμοιβή για λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	4.130	4.000

Σύνολο
92.640
87.835
33. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

- Με απόφαση του ΔΣ η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD σύμφωνα με το με ημερομηνία 04/04/2025 πρακτικό του ΔΣ της εταιρείας δόθηκε η εντολή στη διοίκηση της εταιρείας όπως προβεί σε όλες τις σύννομες ενέργειες σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο της Βουλγαρίας για να τεθεί αυτή σε εκκαθάριση. Εκ της αποφάσεως αυτής δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας ούτε και στις προοπτικές ανάπτυξής της.
- Με το με ημερομηνία 06/03/2025 συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάστηκε ένα (1) εκ των τριών ακινήτων που δεν είχαν μεταβιβαστεί κατά την 31/12/2024 η οποία, μεταβίβαση, εντάσσεται στα πλαίσια της ολοκλήρωσης του project Skyline.

Εκτός του παραπάνω, δεν υπάρχουν έτερα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 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, 29 Απριλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

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

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν.ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΡ 099058