Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.08.13 14:01:40 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,13/08/2024

Αριθ. Πρωτ.:3343770

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **AREM - I** και αριθμό ΓΕΜΗ **001247801000**.

Την **13/08/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4369830 οι εγκεκριμένες από την 22/07/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4369831 η από 22/07/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΑΘΗΝΑ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 4
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 16
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 17
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης 19
Κατάσταση Ταμειακών Ροών
(*ποσά σε Ευρώ*) 20
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 21
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία 21
2. Ουσιώδης Λογιστικές Πολιτικές 23
2.1 Βάση παρουσίασης 23
2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων 25
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα 29
2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες / 29
2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 29
2.6 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 30
2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 30
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού 31
2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων 31
2.10 Φόρος εισοδήματος 34
2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 35
2.12 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 35
2.13 Έσοδα 35
2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 35
2.15 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 36
2.16 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικο της Εταιρίας 36
2.17 Λογιστικές Εκτιμήσεις και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 37
1.Έσοδα και έξοδα από τόκους 37
2. Έσοδα από μερίσματα 38
3. Γενικά διοικητικά έξοδα 38
4. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις προθεσμίας 38
5. Φόρος Εισοδήματος 39
6. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €) 42
7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) 43
8. Αϋλα περιουσιακά στοιχεία 44
9. Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση 45
10. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες 47
11. Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες 47

12. Λοιπές απαιτήσεις 48
13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 49
14. Καθαρή θέση 49
15. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος 50
16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 50
17. Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις 51
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 51
19. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 52
20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 55
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 56
22. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 56
23. Διακοπείσες δραστηριότητες 56
24. Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2022 59
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 60

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ " ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε." ΧΡΗΣΕΩΣ 2023 (διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023)

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2023 (διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Μετά από τη μεταβίβαση της δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίζει τη δραστηριότητά ως εταιρεία συμμετοχών κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες,

Η AREM-I και η Alpha Real Estate Services A.E. σύναψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας την 31.05.2022 (η «Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας» ή «ΣΜΔ»), σύμφωνα με την οποία η Alpha Real Estate Services A.E. αγοράζει από την AREM-I και η AREM-I πωλεί και μεταβιβάζει στην Alpha Real Estate Services A.E. την Δραστηριότητα ως λειτουργούσα επιχείρηση που αποτελείται από το ενεργητικό (το «Αναλαμβανόμενο Ενεργητικό»), τους υπαλλήλους (οι «Μεταφερόμενοι Υπάλληλοι») και τις υποχρεώσεις (οι «Αναλαμβανόμενες Υποχρεώσεις») Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 4 και το άρθρο 8 παράγραφος 4 του νόμου 2859/2000 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), η μεταβίβαση της Δραστηριότητας υπόκειται σε χαρτόσημο . Το τίμημα για την αγορά της Δραστηριότητας από την Alpha Real Estate Services A.E. ισούται με Ευρώ €1.850.000.
Η Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε μετονομάστηκε σε Alpha Real Estate Services A.E μετα τη συνεδρίαση της ΕΓΣ την 19.01.2024 .

Για τη χρήση 2023 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 3.413.648,61. έναντι € 3.717.544,95 του 2022.

	01/01/2023-31/12/2023	01/01/2022-31/12/2022	
	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**Συνεχιζόμενες δραστηριότητες**	**Διακοπείσες δραστηριότητες**
Σύνολο εσόδων	3.413.648,61	1.677.387,67	2.040.157,28
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(219.376,19)	(176.876,87)	(1.277.381,13)
Αντιστροφή/(Πρόβλεψη) απομειωσης συμμετοχής	6.577.420,68	(46.817.837,33)	-
Αντιστροφή πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου	72.340,00	117.698,48	-
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	9.844.033,10	(45.199.628,05)	762.776,15
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	9.118.049,98	(45.568.179,45)	581.082,85

Την 31/12/2022 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό ,λόγω της Σύμβασης Μεταβίβασης Δραστηριότητας της 31.05.2022.
Στη χρήση 2023 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των συμμετοχών της σε συγγενείς εταιρείες προχώρησε την 31.12.2023 σε αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία "Alpha Συμμετοχών Α.Ε." ποσού € 6.577.420,68 ενώ μείωσε την ζημιά από προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου ποσού € 72.340,00 της προθεσμιακής κατάθεσης που έχει στην Alpha Bank.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχονται σε € 294.527.807,01 έναντι € 284.436.352,36 της προηγουμένης χρήσεως. Η αυξηση οφείλετε στην αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία "Alpha Συμμετοχών Α.Ε." ποσού € € 6.577.420,68 και στα έσοδα από τόκους προθεσμιακής κατάθεσης ποσού €3.249.953,90 .

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

- **Βασικά μεγέθη**

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2023	**31.12.2022**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	175.167.024,41	167.344.559,69
Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.751.221,92	118.474.785,66
Ενεργητικό	**295.918.246,33**	**285.819.345,35**
Καθαρή θέση	294.527.807,01	284.436.352,36
Υποχρεώσεις	1.390.439,32	1.382.992,99
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**295.918.246,33**	**285.819.345,35**

(ποσά σε ευρώ)

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**01/01/2023-31/12/2023**	**01/01/2022-31/12/2022**
Σύνολο εσόδων	3.413.648,61	1.677.387,67
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(219.376,19)	(176.876,87)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	9.844.033,10	(45.199.628,05)
Φόρος εισοδήματος	(725.983,12)	(368.551,40)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**9.118.049,98**	**(45.568.179,45)**
Διακοπείσες δραστηριότητες		
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	**-**	**581.082,85**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος	**9.118.049,98**	**(44.987.096,60)**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό

	31.12.2023			**31.12.2022**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	120.751.221,92 / 295.918.246,33	=	40,81%	118.474.785,66 / 285.819.345,35	=	41,45%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	175.167.024,41 / 295.918.246,33	=	59,19%	167.344.559,69 / 285.819.345,35	=	58,55%

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	294.527.807,01 / 1.390.439,32	=	21182,36 %	284.436.352,36 / 1.382.992,99	=	20566,72%

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	1.390.439,32 / 295.918.246,33	=	0,47%	1.382.992,99 / 285.819.345,35	=	0,48%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	294.527.807,01 / 295.918.246,33	=	99,53%	284.436.352,36 / 285.819.345,35	=	99,52%

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	294.527.807,01 / 175.167.024,41	=	168,14%	284.436.352,36 / 167.344.559,69	=	169,97%

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	120.751.221,92 / 828.702,88	=	14571,11 %	118.474.785,66 / 1.112.672,41	=	10647,77%

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως / Κυκλοφορούν ενεργητικό	119.922.519,04 / 120.751.221,92	=	99,31%	117.362.113,25 / 118.474.785,66	=	99,06%

➢ **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31.12.2023			**31.12.2022**		
Αποτελέσματα χρήσεως πριν τις ζημίες απομείωσης, τις προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου και το φόρο εισοδήματος /	3.194.272,42	=	93,57%	1.500.510,80	=	89,46%

Σύνολο εσόδων	3.413.648,61			1.677.387,67		
Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου και πριν το φόρο εισοδήματος	9.771.693,10			-45.317.326,53		
Ίδια κεφάλαια	294.527.807,01	=	3,32%	284.436.352,36	=	-15,93%

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2022 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 1.653.359,32 και προθεσμίας ποσού € 115.500.000,00 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank AE.

Η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB- μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's 31/12/2023.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.5, των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2023, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2023 και 2022 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές, της Εταιρείας.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την 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.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2023 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ήταν € 168.536.322,33, ως αποτέλεσμα αυτού προχώρησε σε αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης ποσού € 6.577.420,68 (2022: € -46.817.837,33) βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha services and Holdings καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως συμμετοχικούς τίτλους επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022:

31.12.2023	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2023
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	450.406,52	-92.193,48	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	576,00	-24,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	55.207,62	48.187,62	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	275,66	175,66	
Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.007.920,00	1.075.889,21	123.760,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**4.514.385,80**	**1.032.035,01**	**123.760,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	2.098.376,00	1.557.241,23	37.159,92
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.736,72	1.626,17	1724,24
Σύνολο			**556.245,32**	**2.115.112,72**	**1.558.867,40**	**38.884,16**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**6.629.498,52**	**2.590.902,41**	**162.644,16**

31.12.2022	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2022
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	613.228,49	70.628,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	1.272,00	672,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	80.556,84	73.536,84	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	317,06	217,06	
Alpha Real Estate Services A.E. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.141.600,00	209.569,21	1.627.920,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**3.836.974,39**	**354.623,60**	**1.627.920,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.527.120,00	985.985,23	33.936,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	17.449,42	2.338,87	1839,20
Σύνολο			**556.245,32**	**1.544.569,42**	**988.324,10**	**35.775,20**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**5.381.543,81**	**1.342.947,70**	**1.663.695,20**

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank AE. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται την 31.12.2023 ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB- μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's .

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία

εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.
Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους και μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην Καθαρή Θέση.
Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2018.

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2023.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία , όπως και ο Ομιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία την 31.12.2023 δεν απασχολούσε προσωπικό
Η εταιρεία σύμφωνα με την Σύμβαση πώλησης κλάδου δραστηριότητας την 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό

Λοιπά Θέματα

• Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «Alpha Real Estate Services A.E..» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «Alpha Real Estate Services A.E. » την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό , τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής.

Μετά από τη μεταβίβαση της παραπάνω δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριότητά ως εταιρεία συμμετοχών κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες,

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α)τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 31η Δεκεμβρίου 2023 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου	Ιωάννης Χ. Γκάνος
Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634	Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσης και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών 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 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 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, (πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων" κατωτέρω, εφόσον αναφέρονται τέτοια θέματα).

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

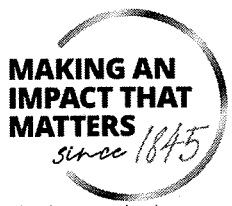
   α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

   β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Ιουλίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		01/01/2023-31/12/20223	01/01/2022-31/12/2022
Έσοδα από τόκους	1	3.249.453,90	795,65
Έσοδα από μερίσματα	2	162.644,16	1.663.695,20
Λοιπά έσοδα		1.550,55	12.896,82
Σύνολο εσόδων		**3.413.648,61**	**1.677.387,67**
Αποσβέσεις	7	(1.003,28)	(27.048,40)
Γενικά διοικητικά έξοδα	3	(218.070,88)	(145.914,53)
Τόκοι και συναφή έξοδα	1	(302,03)	(3.913,94)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως		**(219.376,19)**	**(176.876,87)**
Αντίστροφη πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής	10	6.577.420,68	(46.817.837,33)
Αναμενόμενες Ζημιές Πιστωτικού κινδύνου από Προθεσμιακές καταθέσεις	4	72.340,00	117.698,48
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος		**9.844.033,10**	**(45.199.628,05)**
Φόρος εισοδήματος	5	(707.816,40)	(340.662,68)
Αναβαλλόμενος φόρος	5	(18.166,72)	(27.888,72)
Φόρος εισοδήματος		**(725.983,12)**	**(368.551,40)**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα το φόρο εισοδήματος		**9.118.049,98**	**(45.568.179,45)**
Διακοπείσες δραστηριότητες			
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**581.082,85**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος		**9.118.049,98**	**(44.987.096,60)**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6	9,71	(48,54)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.21-61) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη/(ζημίες) που αναγνωρίσθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		**9.118.049,98**	**(44.987.096,60)**
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	**9**	1.247.954,71	(2.318.361,51)
Φόρος εισοδήματος	**5**	(274.550,04)	510.039,52
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**973.404,67**	**(1.808.321,99)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		**10.091.454,65**	**(46.795.418,59)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**10.091.454,65**	**(47.376.501,44)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες		**0**	**581.082,85**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ 21-61) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022*
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	7	1.203,56	4.114,23
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση	9	6.629.498,52	5.381.543,81
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες	10	168.536.322,33	161.958.901,65
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**175.167.024,41**	**167.344.559,69**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	11	0,00	273.015,86
Λοιπές απαιτήσεις	12	666.040,57	201.528,44
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	13	120.085.181,35	118.000.241,36
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**120.751.221,92**	**118.474.785,66**
Σύνολο ενεργητικού		**295.918.246,33**	**285.819.345,35**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	14		
Μετοχικό κεφάλαιο		3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.314.250,00	1.382.102,74
Αποτελέσματα εις νέον		(46.110.704,36)	(56.270.011,75)
Σύνολο καθαρής θέσεως		**294.527.807,01**	**284.436.352,36**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5	561.205,23	268.488,47
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	531,21	1.832,11
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**561.736,44**	**270.320,58**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	15	362.949,21	322.854,48
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	690,68	2.683,67
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	17	465.062,99	787.134,26
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**828.702,88**	**1.112.672,41**
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.390.439,32**	**1.382.992,99**
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		**295.918.246,33**	**285.819.345,35**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.21-61) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.
*Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 24

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2022		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.382.102,74**	**(9.474.593,16)**	**331.231.770,95**
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					(44.987.096,60)	(44.987.096,60)
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					(1.808.321,99)	(1.808.321,99)
Υπόλοιπο 31.12.2022	**14**	**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.382.102,74**	**(56.270.011,75)**	**284.436.352,36**
Υπόλοιπο 1.1.2022		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.382.102,74**	**(56.270.011,75)**	**284.436.352,36**
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης					9.118.049,98	9.118.049,98
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					973.404,67	973.404,67
Δικαιώματα προαίρεσης μετοχών				(67.852,74)	67.852,74	0
Υπόλοιπο 31.12.2022	**14**	**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**(46.110.704,36)**	**294.527.807,01**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.21-61) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών *(ποσά σε Ευρώ)*

	Σημ.	31/12/2023	31/12/2022*
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		9.844.033,10	(45.199.628,05)
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες		0	762.776,15
Ζημιά πριν το φόρο εισοδήματος		**9.844.033,10**	**(44.436.851,90)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	1	(3.249.280,57)	(622,32)
Έσοδα μερίσματα	2	(162.644,16)	(1.663.695,18)
Έξοδα από τόκους	1	302,03	4.190,45
Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	10	(6.577.420,68)	46.817.837,33
Ζημίες απομείωσης προθεσμιακών καταθέσεων	4	(72.340,00)	(117.698,48)
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών		0	(3.637,45)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	7,8	1.003,28	55.680,44
Επίπτωση ifrs 16		(350,55)	(12.754,82)
κέρδος από πώληση κλάδου δραστηριότητας		0	(684.681,42)
Διακαιώματα προαίρεσης μετοχών		0	0
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(216.697,55)**	**(42.233,35)**
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		571.200,43	(3.939.352,50)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		(464.307,38)	(502.929,11)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		**(109.804,50)**	**(4.484.514,96)**
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε		(586.574,92)	(135.998,98)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(696.379,42)**	**(4.620.513,94)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και αΰλων παγίων	7,8	(1.607,34)	(85.619,39)
Μερίσματα εισπραχθέντα	2	162.644,16	1.663.695,18
Είσπραξη από την πώληση του κλάδου δραστηριότητας		0	1.850.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	1	294.847,87	622,32
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**455.884,69**	**3.428.698,11**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	1	(253,30)	(414,53)
Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης	16	(1.035,95)	(29.912,72)
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	16	(48,73)	(3.775,92)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(1.337,98)**	**(34.103,17)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)		**(241.832,71)**	**(1.225.919,00)**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**1.895.192,03**	**3.121.111,03**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	**1.653.359,32**	**1.895.192,03**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ 21-61) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.
**Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 24*

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ" και διακριτικό τίτλο "AREM I" (εφεξής η "Εταιρία"), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/Β/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ"), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:
Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).
Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο "Sale and lease back", οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματης εξασφαλίσεως επ΄ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.
Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.
Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).
Η καθ' οιονδήποτε τρόπο και εξ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.
Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβληθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2023 δεν απασχολούσε προσωπικό .

Την 16η Απριλίου 2021 η 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»).

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» με διακριτικό τίτλο "Alpha Services and Holdings".

Την 31.5.2022 υπεγράφη ΣΥΜΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ σύμφωνα με την οποία η ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ αγοράζει από την ΑΕΜ-Ι και η ΑΕΜ-Ι πωλεί και μεταβιβάζει στην ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ την Δραστηριότητα ως λειτουργούσα επιχείρηση που αποτελείται από το ενεργητικό (το «Αναλαμβανόμενο Ενεργητικό»), τους υπαλλήλους (οι «Μεταφερόμενοι Υπάλληλοι») σύμφωνα με το Παράρτημα Α και τις υποχρεώσεις (οι «Αναλαμβανόμενες Υποχρεώσεις») σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 4 και το άρθρο 8 παράγραφος 4 του νόμου 2859/2000 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύ ει), η μεταβίβαση της Δραστηριότητας δεν υπόκειται σε ΦΠΑ.
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών Alpha Services and Holdings.

Η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη») (εφεξής «Alpha Bank") συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ" με ποσοστό 100%.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παπαγαρυφάλλου Λάζαρος	Πρόεδρος
Αντωνίου Μαριάννα	Αντιπρόεδρος
Λαγωνικάς Σαράντος	Μέλος
Γκάνος Ιωάννης	Μέλος
Πάσσας Ισίδωρος	Μέλος
Σπηλιόπουλος Γεώργιος	Μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

7080/01/B/87/165

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

094079776

Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου

001247801000

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK A.E.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 26/06/2024.

2. Ουσιώδης Λογιστικές Πολιτικές

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2023 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 31.12.2022 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2023 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.
Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2023 αντανακλά την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις προκλήσεις που αντιμετώπισε, όπως το ασταθές διεθνές περιβάλλον, οι πληθωριστικές πιέσεις, τα αυξημένα επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, η επιβράδυνση της ευρωπαϊκής οικονομίας αλλά και οι φυσικές καταστροφές στην ελληνική επικράτεια κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου, και ιδιαίτερα οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Δεκέμβριος 2023) το πραγματικό ΑΕΠ το πρώτο εννεάμηνο του 2023 αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση, με ρυθμό υπέρ-τριπλάσιο συγκριτικά με την Ευρωζώνη (0,6%) και έναν από τους υψηλότερους μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27). Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από τις επενδύσεις, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 7,4% το πρώτο εννεάμηνο του έτους σε σύγκριση με το αντίστοιχο περσινό, συμβάλλοντας κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (π.μ.) στον ετήσιο ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ. Ως προς την ανάλυση των επενδύσεων ανά κατηγορία, οι επενδύσεις σε κατοικίες και μεταφορικό εξοπλισμό αυξήθηκαν με έντονο ρυθμό, κατά 40,2% και 21,8% αντίστοιχα, ενώ οι επενδύσεις σε κατασκευές εκτός κατοικιών κατά 5,5% και οι λοιπές επενδύσεις κατά 4,1%.
Η ιδιωτική κατανάλωση κατέγραψε ετήσια αύξηση ύψους 1,3% το πρώτο εννεάμηνο του 2023, διατηρώντας τη δυναμική της και συμβάλλοντας στη μεταβολή του ΑΕΠ κατά 0,9 ποσοστιαίες μονάδες (π.μ). Επίσης, οριακά θετική ήταν η συνεισφορά των καθαρών εξαγωγών (0,1 π.μ.), με την ετήσια άνοδο των εξαγωγών (2,3%) να υπερβαίνει την αντίστοιχη αύξηση των εισαγωγών (1,8%). Συγκεκριμένα, οι εξαγωγές αγαθών αυξήθηκαν εντονότερα (2,9%) από τις αντίστοιχες εισαγωγές (0,5%), ενώ οι εξαγωγές υπηρεσιών αυξήθηκαν ηπιότερα (2,6%) από τις εισαγωγές υπηρεσιών (5,6%). Θετική συνεισφορά κατά 0,2 ποσοστιαίες μονάδες (π.μ.) είχε η δημόσια κατανάλωση η οποία αυξήθηκε κατά 1,1% σε ετήσια βάση το πρώτο εννεάμηνο του έτους, ενώ αντίθετα, οριακά αρνητική συνεισφορά είχαν τα αποθέματα (-0,02 π.μ. συμπ. στατιστικών διαφορών).
Ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 9,3% το 2022, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο - δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι καθαρός εισαγωγέας ενέργειας- των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Ωστόσο, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ επιβραδύνθηκε σημαντικά το 2023 και διαμορφώθηκε σε 4,2%. Σημειώνεται ότι οι βασικές κατηγορίες αγαθών, οι τιμές των οποίων συνεχίζουν να αυξάνονται και διατηρούν τον πληθωρισμό σε θετικό έδαφος, είναι αυτές των τροφίμων και των υπηρεσιών, ενώ οι τιμές της ενέργειας μειώθηκαν το 2023 κατά μέσο όρο, κατά 13%.
Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ αναμένεται να ενισχυθεί το 2024, λαμβάνοντας ώθηση από τη σταδιακή εξομάλυνση των πληθωριστικών πιέσεων. Επιπλέον, η υλοποίηση επενδύσεων στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και

Ανθεκτικότητας (Ευρώ 3,6 δισ.) και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (Ευρώ 8,6 δισ.) και η προσδοκώμενη άνοδος των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ), εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας το 2024. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (World Economic Outlook, Οκτώβριος 2023), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Autumn, Νοέμβριος 2023) και ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (OECD Economic Outlook, Νοέμβριος 2023) προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ κατά 2,5%, 2,4% και 2,4% για το 2023, ενώ το Υπουργείο Οικονομικών (Εισηγητική Έκθεση Προϋπολογισμού 2024, Νοέμβριος 2023) αντίστοιχα κατά 2,4%. Όσον αφορά στο 2024, οι ίδιοι οργανισμοί προβλέπουν θετικούς ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης μεταξύ 2% και 2,9%.

Οι κυριότεροι παράγοντες αβεβαιότητας αναφορικά με τις μακροοικονομικές προοπτικές της Ελλάδας έχουν ως ακολούθως:

- Γεωπολιτικές εξελίξεις και πληθωριστικές πιέσεις: Η συνέχιση και η έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία αναμφίβολα μπορούν να επηρεάσουν τις ευρωπαϊκές οικονομίες, αφού η σύγκρουση σε εδάφη της ευρωπαϊκής ηπείρου, καθώς και η ενεργειακή εξάρτηση από την Ρωσία οδήγησαν στην κατακόρυφη αύξηση των τιμών της ενέργειας το 2022. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι οι ανησυχίες για την ενεργειακή επάρκεια της Ευρώπης έχουν μετριαστεί. Σε τούτο έχουν συμβάλλει τόσο το υψηλό ποσοστό πλήρωσης των αποταμιευτήρων φυσικού αερίου στην Ευρώπη και οι αναληφθείσες πρωτοβουλίες σε ευρωπαϊκό επίπεδο για μείωση της κατανάλωσης φυσικού αερίου. Η πρόσφατη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή αυξάνει περαιτέρω την αβεβαιότητα, ενώ ενδεχόμενη κλιμάκωση της σύγκρουσης με εμπλοκή χωρών με σημαίνοντα ρόλο στην αγορά πετρελαίου (π.χ. Ιράν) θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Στις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις προστέθηκε η πρόσφατη ένταση στην Ερυθρά Θάλασσα, καθώς από την εν λόγω περιοχή διέρχεται περίπου το 10% του παγκόσμιου εμπορίου. Αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε εκ νέου αύξηση των τιμών του πετρελαίου αλλά και διατάραξη της εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Η επιβράδυνση ή ακόμα και ύφεση της ευρωπαϊκής οικονομίας θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, καθώς το 54% των ελληνικών εξαγωγών κατευθύνονται στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ το 60%-70% των τουριστικών αφίξεων προέρχονται από αυτήν. Σημειώνεται, ότι σύμφωνα με τις πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (European Economic Forecast, Autumn, Νοέμβριος 2023) το ΑΕΠ στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ-27) αναμένεται να αυξηθεί κατά 0,6% το 2023 και κατά 1,3% το 2024, έναντι προηγούμενων προβλέψεων για αύξηση κατά 0,8% και 1,4%, αντίστοιχα (European Economic Forecast, Summer, Σεπτέμβριος 2023).
- Επιπλέον, κίνδυνοι για την ελληνική οικονομία απορρέουν εξαιτίας των ακραίων καιρικών φαινομένων που έπληξαν το καλοκαίρι του 2023 διάφορες περιοχές της χώρας και ιδιαίτερα οι καταστροφικές πλημμύρες στην περιφέρεια Θεσσαλίας. Βραχυπρόθεσμα, είναι πιθανό να ενταθούν οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των τροφίμων, ενώ, μεσοπρόθεσμα, ενδέχεται να επέλθει επιδείνωση του εμπορικού ισοζυγίου τόσο λόγω μείωσης των εξαγωγών αγαθών, όσο και λόγω αναπλήρωσης, μέσω εισαγωγών αγαθών, της απολεσθείσας αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής που προοριζόταν για εγχώρια κατανάλωση. Επιπλέον, η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Οι αρνητικές επιπτώσεις προσδοκάται ότι θα μετριασθούν, σε κάποιο βαθμό, από τα μέτρα που ελήφθησαν σε εγχώριο και ευρωπαϊκό επίπεδο. Συγκεκριμένα, κατατέθηκε συμπληρωματικός προϋπολογισμός ύψους Ευρώ 600 εκατ. για την κάλυψη των πρώτων αποζημιώσεων. Επιπλέον, σύμφωνα με δηλώσεις της προέδρου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η Ελλάδα μπορεί να κινητοποιήσει έως και Ευρώ 2,25 δισ. αδιάθετους ευρωπαϊκούς πόρους για πραγματοποίηση έργων υποδομών, ενώ θα αξιολογηθεί αίτημα για άντληση έως Ευρώ 400 εκατ. το 2024 από το Ταμείο Αλληλεγγύης.
- Η απότομη αύξηση των επιτοκίων του τελευταίου έτους και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού για νοικοκυριά και επιχειρήσεις, γεγονός που ενδεχομένως να καθυστερούσε την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων. Επιπρόσθετα, το αυξημένο κόστος δανεισμού, σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, έπειτα από τη σταδιακή κατάργηση των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, θα μπορούσαν να δυσχεράνουν την περαιτέρω μείωση του δείκτη Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ), όπως αναφέρει η Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της Τραπέζης Ελλάδος (Δεκέμβριος 2023).
- Τέλος, υπάρχουν κίνδυνοι που προκύπτουν από την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και την υλοποίηση του προγράμματος, καθώς και από πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων.

Συμπερασματικά, παρά το ασταθές οικονομικό περιβάλλον, όπως ορίζεται μεταξύ άλλων από τη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τη διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων και την απότομη αύξηση των επιτοκίων από τις κύριες κεντρικές τράπεζες, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2023-24 υψηλότερους ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ από τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους, με αρωγούς την ιδιωτική κατανάλωση και τις αυξανόμενες επενδύσεις.

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις, η διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων και το περιβάλλον υψηλών επιτοκίων, και επιπρόσθετα την υλοποίηση του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, στο πλαίσιο του προγράμματος «Next Generation EU» της ΕΕ, μέσω του οποίου η Ελλάδα αναμένεται να εισπράξει συνολικά μέχρι το 2026 € 36 δισ.,
- ότι παρόλο το γεγονός ότι η διάρκεια της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας αλλά και οι πρόσφατες εξελίξεις στη Μέση Ανατολή δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις παραπάνω οικονομικές περιοχές.

- το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση και έχει επαρκή ρευστότητα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεων της.

το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2023:

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

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

• προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,

• διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,

• διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,

• αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:

i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς) και

ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

• αναγνωρίζει το συμβατικό περιθώριο κέρδους από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,

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

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

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

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

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

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

Το Δ.Π.Χ.Π. 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

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

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

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

- Δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει και να γνωστοποιεί πληροφόρηση αναφορικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που απορρέουν από τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα ΙΙ.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την ανωτέρω εξαίρεση.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί διακριτά το έξοδο (έσοδο) τρέχοντα φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα ΙΙ.
- Στις περιόδους που η νομοθεσία για τον Πυλώνα ΙΙ έχει θεσπισθεί (ή ουσιωδώς θεσπισθεί) αλλά δεν είναι ακόμα εφαρμοστέα, θα πρέπει να γνωστοποιεί γνωστή ή εύλογα εκτιμώμενη πληροφόρηση που θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος του Πυλώνα ΙΙ.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2023 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μία

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

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

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

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

- **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. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι 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. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 επέβαλε την παροχή πληροφόρησης αναφορικά με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών, το υπόλοιπο της σχετικής υποχρέωσης στον ισολογισμό, τις μη ταμειακές μεταβολές στα υπόλοιπα της υποχρέωσης, τα ποσά με τα οποία οι τρίτοι πιστωτές έχουν ήδη αποπληρώσει τους προμηθευτές και το εύρος των ημερομηνιών λήξης των πληρωμών. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2025

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Π. 21 αναφορικά με τα 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. Επίσης, με την τροποποίηση προστέθηκαν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίπτωση ενός νομίσματος που δεν είναι ανταλλάξιμο.

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.4 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες /

Συγγενείς είναι οι εταιρίες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί ουσιώδη επιρροή αλλά όχι έλεγχο. Ουσιώδης επιρροή, κατά κύριο λόγο, τεκμαίρεται ότι υπάρχει όταν η Εταιρεία κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό άνω του 20% του μετοχικού κεφαλαίου της υπό εξέταση εταιρίας χωρίς να έχει έλεγχο ή από κοινού έλεγχο, εκτός εάν η κατοχή άνω του 20% δεν εξασφαλίζει ουσιώδη επιρροή, π.χ. εξαιτίας έλλειψης αντιπροσώπευσης της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο ή μη συμμετοχής της Εταιρείας στη διαδικασία κατάρτισης πολιτικών
Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης στη λογιστική απεικόνιση της συμμετοχής της σε συγγενή Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία. Μετά την αρχική αναγνώριση η λογιστική αξία των συμμετοχών σε συγγενείς εταιρείες είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση μείον τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όσον αφορά τις συμμετοχές σε συγγενης ς εταιρείες η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία για σκοπούς ελέγχου απομειωσης αυτών χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των πολλαπλασίων.

Μερίσματα που λαμβάνει η Εταιρεία από τις συμμετοχές της αναγνωρίζονται στα έσοδα όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρίας στην οποία αυτή συμμετέχει.

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας.

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.
Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής.
Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.
Στη χρήση 2022 όπως και στη χρήση 2021 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.6 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία, είτε για τις λειτουργικές εργασίες της, είτε για διοικητικούς σκοπούς
Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.
Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρία. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους,
Ειδικά για τον υπολογισμό της διάρκειας της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω.

Η αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων παγίων , κατά μέσο όρο και ανά κατηγορία παγίου έχει ως εξής:

Δικαίωμα χρήσης ακινήτου	3 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3-14 ετη

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση πώλησης ενός ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου καθώς και όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία , διακόπτεται η αναγνώριση του παγίου.
Κατά την πώληση του παγίου, η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα της πώλησης και στη λογιστική του αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.7 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με αγορά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιρριπτέο κόστος προετοιμασίας για την προοριζόμενη χρήση του, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών του προσωπικού και των εξειδικευμένων επαγγελματιών και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Αναφορικά με τα εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα, οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν η Εταιρεία μπορεί να αποδείξει:
- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,

- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.

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. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

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

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Τα έξοδα που αφορούν τη συντήρηση αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.σε περίπτωση πώλησης ενός άυλου παγίου στοιχείου διακόπτεται η αναγνώρισή του, ενώ όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία 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.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα πάγια στοιχεία ενεργητικού, τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης και τις συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
- Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης)

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία.

Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης και αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται 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 ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες σε τρεις κατηγορίες για σκοπούς αποτίμησης:
α) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος
β) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και
γ) χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:
   - επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
   - επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
   - λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα
ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρεία έχει ταξινομήσει στην εν λόγω κατηγορία τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα.

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δε διαθέτει χρηματοοικονομικά μέσα που να εντάσσονται στις δύο προαναφερόμενες κατηγορίες αποτίμησης.

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

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει ανέκκλητα (irrevovable election) οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για

τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εντάξει στην κατηγορία αυτή τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Συμβατικές απαιτήσεις, Απαιτήσεις από πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι συμβατικές απαιτήσεις συνιστούν το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει στους πελάτες της. Όταν η Εταιρεία εκτελεί τις συμβατικές τις υποχρεώσεις μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτη προτού ο πελάτης πληρώσει το αντάλλαγμα ή προτού καταστεί απαιτητή η πληρωμή, η Εταιρεία απεικονίζει την απαίτηση ως συμβατικές απαιτήσεις.
Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο, δηλαδή απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος. Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του έτους) .

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία αρχικά τις αναγνωρίζει στην εύλογη αξία μείον τα άμεσα έξοδα και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις προς προμηθευτές .

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων
Η Εταιρία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:
- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθέτησης 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.

α) Ορισμός Αθέτησης (Default)

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

β) Κατάταξη απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ομολόγων σε στάδια με βάση τον πιστωτικό κίνδυνο (Staging)

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

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

- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

γ) Σημαντική Αύξηση Πιστωτικού Κινδύνου

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

Οι εκδόσεις επενδυτικού βαθμού θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και ταξινομούνται στο στάδιο 1.

Ο καθορισμός της σημαντικής αύξησης πιστωτικού κίνδυνου για τα μη-επενδυτικού βαθμού μέσα 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.

δ) Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου

Η αναμενόμενη ζημιά λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:
α. στις συμβατικές ροές και
β. στις ροές που η Εταιρία εκτιμά ότι θα λάβει.

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας χρησιμοποιείται ως προεξοφλητικό επιτόκιο το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

• Πιθανότητα Αθέτησης(PD): οι πιθανότητες αθέτησης εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της ζωή του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

• Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Στην περίπτωση των χρεογράφων, η Εταιρία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημιά που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του αντισυμβαλλομένου.

• Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημιά κατά τη στιγμή της αθέτησης (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθέτησης.

2.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.
Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.
Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης ταμειακών ροών στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου)
δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

Η Εταιρία δεν έχει βραχυπρόθεσμες επενδύσεις κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022.

2.12 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες αποτελούν:
- 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 έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία 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.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.13 Έσοδα

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:
α) η τελική μητρική εταιρία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή την τελική μητρική της:

i. θυγατρικές εταιρίες,
ii. κοινοπραξίες,
iii. συγγενείς εταιρίες

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούσαν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές επιτροπές της Alpha Bank Α.Ε. και κατά συνέπεια εθεωρείτο ότι ασκούσε σημαντική επιρροή σε αυτή. Εντός του τετάρτου τριμήνου της τρέχουσας χρήσης το Ταμείο

Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών και ως εκ τούτου έπαψε να συμμετέχει στις ανωτέρω Επιτροπές και να αποτελεί συνδεδεμένο μέρος.

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.
Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, 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 αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

Επιπλέον, η Εταιρία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

2.15 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει 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.
Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει 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, η Εταιρία χρησιμοποιεί 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:
• χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
• χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,
• χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

2.16 Χορήγηση δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών στο προσωπικο της Εταιρίας

Διοικητικά στελέχη της Εταιρίας στα πλαίσια του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης του Ομίλου ανταμείβονται με δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της τελικής μητρικής εταιρείας AlphaΥπηρεσιών 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 έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης με αντίστοιχη αύξηση (πίστωση) 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 στα αποτελέσματα της χρήσης αναγνωρίζεται σταδιακά 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

2.17 Λογιστικές Εκτιμήσεις και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

Οι κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται παρακάτω

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
Η εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βασίζεται στις διαθέσιμες τιμές της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούν στο μέγιστο δυνατό βαθμό από παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης.

- Φόρος εισοδήματος
Η αναγνώριση των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος και των σχετικών με αυτά αποτελέσματα επηρεάζεται από παράγοντες όπως η πρακτική εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων και η επίλυση τυχόν διαφορών με τις φορολογικές αρχές κ.λ.π. Μελλοντικοί φορολογικοί έλεγχοι και μεταβολές της φορολογικής νομοθεσίας ενδέχεται να οδηγήσουν στην προσαρμογή του ποσού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων για τρέχοντα και αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος και στην καταβολή ποσών φόρου διαφορετικών από εκείνων που έχουν αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- Απομείωση συμμετοχών σε συγγενείς

2.18 Διακοπείσες δραστηριότητες

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

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

Τα κέρδη ή οι ζημίες μετά από φόρο που προέρχονται από τις διακοπείσες δραστηριότητες, καθώς και οι τυχόν ζημίες απομείωσης από τη συνολική αποτίμηση του κλάδου, εμφανίζονται σε ξεχωριστή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων, μετά τα καθαρά κέρδη από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της επιχείρησης.
Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται αθροιστικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την συγκριτική χρήση 2022 . Στην Σημείωση 25 αναλύονται τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι οικονομικές καταστάσεις των συγκριτικών περιόδων αναμορφώνονται μόνο σε ότι αφορά τις Καταστάσεις αποτελεσμάτων και Ταμειακών ροών.»

1.Έσοδα και έξοδα από τόκους

Έσοδα από τόκους

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.959.170,48	783,83
Λοιποί τόκοι καταθέσεων (λογ/μός όψεως)	0,00	11,82
Τόκοι σύμφ. με απόφαση 43/2021 του Αρείου Πάγου	290.283,42	11,82
Σύνολο	**3.249.453,90**	**795,65**

Τόκοι και συναφή έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(48,73)	(3.524,64)
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	(253,30)	(389,30)
Σύνολο	**(302,03)**	**(3.913,94)**

2. Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών εκτός του Ομίλου της Alpha Bank AE	38.884,16	35.775,20
Έσοδα από μερίσματα εταιρειών του Ομίλου της Alpha Bank AE	123.760,00	1.627.920,00
Σύνολο	**162.644,16**	**1.663.695,20**

3. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(153.326,05)	(143.188,44)
Φόροι-τέλη	(60.867,46)	(2.076,88)
Διάφορα έξοδα	(3.877,37)	(649,21)
Σύνολο	**(218.070,88)**	**(145.914,53)**

4. Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κίνδυνου από καταθέσεις προθεσμίας

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**

Αντιστροφή ζημίας απομείωσης πιστωτικου κινδυνου από καταθέσεις προθεσμίας	72.340,00	117.698,48
Σύνολο	**72.340,00**	**117.698,48**

5. Φόρος Εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για τα εισοδήματα των φορολογικών ετών 2023 και 2022 είναι 22%.

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	**31.12.2022**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(697.873,46)	(511.805,68)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(9.942,94)	(10.550,30)
Αναβαλλόμενος φόρος	(18.166,72)	(27.888,72)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**(725.983,12)**	**(550.244,70)**

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2023**	**31.12.2022**
Φόρος εισοδήματος	(697.873,46)	(330.112,38)
Αναβαλλόμενος φόρος	(18.166,72)	(27.888,72)
Διαφ. Φόρου προηγ. Περιόδου 2022	(9.942,94)	(10.550,30)
Φόρος εισοδήματος	**(725.983,12)**	**(368.551,40)**

Διακοπείσες δραστηριότητες	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31/12/2023**	**31/12/2022**
Φόρος εισοδήματος	0	(181.693,30)
Φόρος εισοδήματος	**0**	**(181.693,30)**

Παρακάτω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**9.835.409,10**		**(44.436.851,90)**	
Φορολογικός συντελεστής	0,22		0,22	
Αναλογών φόρος εισοδήματος [(έξοδο) / έσοδο]	(2.163.790,00)	-22%	9.776.107,42	22%
Μη εκπιπτόμενη απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	1.447.032,55	14,71%	(10.299.924,21)	-23,18%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(773,93)	-0,01%	(16.110,50)	-0,04%
Διαφορές φόρου προηγ. Χρήσεων	(9.942,94)	-0,10%	(10.550,30)	-0,02%
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	1.491,20	0,02%	232,89	0,00%
Σύνολο	**(725.983,12)**	**-7,38%**	**(550.244,70)**	**-1,24%**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	0	(800,00)
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(84,30)	(2.052,06)
Αντιστροφή πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(15.914,80)	(25.893,67)
Λοιπές προσωρινές διαφορές	(2.167,61)	857,46
Σύνολο	**(18.166,72)**	**(27.888,27)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης τους. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

	Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην			Υπόλοιπο
	01.01.2022	Κατάσταση αποτελεσμάτων από μεταβίβαση κλάδου δραστηριότητας	κατάσταση αποτελεσμάτων	Καθαρή θέση	31.12.2022
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	800,25	(800,25)			0,00
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	2.140,61		(2.052,26)		88,35
Προβλέψεις εξόδων	5.086,94		857,46		5.944,40
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	46.820,95		(25.893,67)		20.927,28
	(805.488,02)			510.039,52	(295.448,50)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(750.639,27)**	**(800,25)**	**(27.088,47)**	**510.039,52**	**(268.488,47)**

	Υπόλοιπο	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο
	01.01.2023	κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	31.12.2023
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	88,35	(84,30)		4,05
Προβλέψεις εξόδων	5.944,40	(2.167,62)		3.776,78
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	20.927,28	(15.914,80)		5.012,48
	(295.448,50)		(274.550,04)	(569.998,54)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(268.488,47)**	**(18.166,72)**	**(274.550,04)**	**(561.205,23)**

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική . Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2017 έως και 2021 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.
Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξή. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον 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.

Οι χρήσεις έως και το φορολογικό έτος 2017 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009.

6. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

Βασικά:

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.
Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	9.118.049,98	(45.568.179,45)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750,00	938.750,00
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	9,71	(48,54)

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	581.082,85
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	0,00	938.750,00
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	0	0,62

7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Σύνολο
Κόστος κτήσεως				
1η Ιανουαρίου 2022	**217.256,40**	**540.276,48**	**119.089,31**	**876.622,19**
Επανεκτιμήσεις/ Πρόωρη λήξη	757,82	(325.990,08)	37.856,57	(287.375,69)
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου	(118.596,22)	-	(156.945,88)	(275.542,10)
31η Δεκεμβρίου 2022	**99.418,00**	**214.286,40**	**0**	**313.704,40**
1η Ιανουαρίου 2023	**99.418,00**	**214.286,40**	**0**	**313.704,40**
Επανεκτιμήσεις/ Πρόωρη λήξη		(211.642,16)		(211.642,16)
31η Δεκεμβρίου 2023	**99.418,00**	**2.644,24**	**0**	**102.062,24**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2022	**(137.824,00)**	**(183.123,83)**	**(40.038,10)**	**(360.985,93)**
Αποσβέσεις χρήσεως	(5.682,28)	(27.048,40)	(12.294,89)	(45.025,57)
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου	44.088,34		52.332,99	96.421,33
31η Δεκεμβρίου 2022	**(99.417,94)**	**(210.172,23)**	**-**	**(309.590,17)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2023	**(99.417,94)**	**(210.172,23)**	**-**	**(309.590,17)**
Αποσβέσεις χρήσεως		(1.003,28)		(1.003,28)
Επανεκτιμήσεις/ Πρόωρη λήξη		209.734,77		209.734,77
31η Δεκεμβρίου 2023	**(99.417,94)**	**(1.440,74)**	**-**	**(100.858,68)**
Αναπόσβεστη αξία				
31ης Δεκεμβρίου 2022	**0,06**	**4.114,17**	**0**	**4.114,23**
31ης Δεκεμβρίου 2023	**0,06**	**1.203,50**	**0**	**1.203,56**

Η Εταιρεία έχει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της και με την Alpha Bank για το ακίνητο που στεγάζονται οι οικονομικές της υπηρεσίες και μισθώσεις μεταφορικών μέσων, στην χρήση 2022

Με την πώληση της δραστηριότητας στην Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία 31.05.2022 μεταφέρθηκε λοιπός εξοπλισμός, καθώς και όλες οι συμβάσεις για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιούσαν το προσωπικό της εταιρείας . (βλ. σημ. 23)

Για την μίσθωση επι της οδού Σταδίου 24 την 31.5.2022 έγινε λύση μισθωτηρίου και νέα μίσθωση για διάστημα 1/6/2022-31/5/2025 ποσού 150 ευρώ για 10 τ.μ λόγω της μεταβίβασης της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της Εταιρείας στην Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία.
Οι αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες ανέρχονται σε € 28.632,04 (σημ. 23) στην χρήση 2022
Την 1/4/2023 για το ακίνητο επι της οδού Λεωφ. Αθηνών 77 έγινε αναπροσαρμογή του μισθώματος για το διάστημα 1/4/2023-31/3/2026 με μηνιαίο μίσθωνα ποσού ευρώ 47.Η επίπτωση της οποίας αναγνωρίστηκε στα δικαιώματα χρήσης κτιρίων στην κίνηση του κόστους κτήσεως ποσού ευρώ 1.607,34 με ισόποση αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις.

Την 3/5/2023 έγινε λύση της συμβάσης με την Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία και η έδρα της εταιρείας μεταφέρθηκε επί της οδού Λεωφ. Αθηνών 77 .

8. Αϋλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα και έχουν στο σύνολό τους μεταβιβασθεί στην Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση για την πώληση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων. Οι προσθήκες της χρήσης αφορούν σε υλοποιήσεις εφαρμογών που δεν έχουν ολοκληρωθεί . έως την ημερομηνία πώλησης της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων.
Η κίνηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Προγράμματα λογισμικού
Κόστος κτήσεως	
1η Ιανουαρίου 2022	633.901,66
Προσθήκες	47.005,00
Μεταφορές	0
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου	(677.411,66)
31η Δεκεμβρίου 2022	**3.495,00**
1η Ιανουαρίου 2023	3.495,00
Προσθήκες	0
31η Δεκεμβρίου 2023	**3.495,00**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1η Ιανουαρίου 2022	(10.323,52)
Αποσβέσεις χρήσεως	(10.654,87)
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου	17.483,39
31η Δεκεμβρίου 2022	**(3.495,00)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1η Ιανουαρίου 2023	(3.495,00)
Αποσβέσεις χρήσεως	-
31η Δεκεμβρίου 2023	**(3.495,00)**
Αναπόσβεστη αξία	
31ης Δεκεμβρίου 2022	**0**
31ης Δεκεμβρίου 2023	**0**

Οι αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων που αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες ανέρχονται σε € 10.654,87 (σημ. 26) στην χρήση 2022.

9. Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ ευθείας στην καθαρή θέση

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως συμμετοχιους τίτλους επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022:

31.12.2023	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2023
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	450.406,52	-92.193,48	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	576,00	-24,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	55.207,62	48.187,62	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	275,66	175,66	
Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.007.920,00	1.075.889,21	123.760,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**4.514.385,80**	**1.032.035,01**	**123.760,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	2.098.376,00	1.557.241,23	37.159,92
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.736,72	1.626,17	1724,24
Σύνολο			**556.245,32**	**2.115.112,72**	**1.558.867,40**	**38.884,16**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**6.629.498,52**	**2.590.902,41**	**162.644,16**

31.12.2022	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2022
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	613.228,49	70.628,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	1.272,00	672,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	80.556,84	73.536,84	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	317,06	217,06	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.141.600,00	209.569,21	1.627.920,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**3.836.974,39**	**354.623,60**	**1.627.920,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.527.120,00	985.985,23	33.936,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	17.449,42	2.338,87	1839,20
Σύνολο			**556.245,32**	**1.544.569,42**	**988.324,10**	**35.775,20**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**5.381.543,81**	**1.342.947,70**	**1.663.695,20**

Η "Alpha Real Estate Services A.E." (πρώην "Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε."), όπως μετονομάστηκε μετά τη συνεδρίαση της από 19.01.2024

Για τις χρήσεις 2023 και 2022 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1 ", με εξαίρεση την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρία του Ομίλου της Alpha Bank, «Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία», η οποία κατατάσσεται στο «Επίπεδο 2», λόγω της πολύ μικρής διασποράς των μετοχών της με αποτέλεσμα τη διενέργεια πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών.

-Για την αποτίμηση της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν επιπρόσθετα στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της «Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία.» για τη χρήση 2023.

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:
με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών. Για την αποτίμηση χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Σημειώνεται ό,τι η λογιστική αξία της καθαρής θέσης των εταιριών δεν διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία της.

Οι εν λόγω αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων που συνιστούν μη παρατηρήσιμες τιμές και ως εκ τούτου κατατάσσονται από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στο "Επίπεδο 3 ".

10. Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες

Η Εταιρία κατά την 17η Δεκεμβρίου 2020 συμμετείχε στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» με την απόκτηση του 49% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Η συμμετοχή αυτή είχε τίμημα αγοράς ύψους €230.000.000,58 και ταξινομήθηκε στο κονδύλι του ισολογισμού «Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες». Η Εταιρία κάνοντας χρήση της δυνατότητας εξαίρεσης που δίνει η παρ. 17 του ΔΛΠ 28 δεν εφαρμόζει τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης στη λογιστική απεικόνιση της «Alpha Συμμετοχών Α.Ε» στις οικονομικές της καταστάσεις και την αποτιμά στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβανομένου τυχόν εξόδων αποκτήσεως και μείον τυχόν ζημιών απομείωσης.
Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2023 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ήταν € 168.536.322,33. Αντίστροφη πρόβλεψη απομείωσης ποσού € 6.577.420,68(πρόβλεψη απομείωσης 2022: € 46.817.837,33) η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2023. Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

31/12/2023						
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ**	**ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΡΟΗΓ.ΧΣΡΗΣ ΕΩΝ**	**ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΖΗΜΙΑΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ**	**31/12/2023**
ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	94.650.206	49%	230.000.000,58	(68.041.098,93)	6.577.420,68	168.536.322,33

31/12/2022						
Εταιρεία	**Αριθμός μετοχών**	**Ποσοστό κτήσεως**	**ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ**	**ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ ΠΡΟΗΓ.ΧΣΡΗΣ ΕΩΝ**	**ΖΗΜΙΑΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ**	**31/12/2022**
ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	94.650.206	49%	230.000.000,58	(21.223.261,60)	(46.817.837,33)	161.958.901,65

11. Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες

Οι συμβατικές απαιτήσεις κατά κύριο λόγο αφορούν σε απαιτήσεις από παροχή υπηρεσιών. Τα υπόλοιπα των συμβατικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις από πελάτες κατά το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της Εταιρείας επί του ανταλλάγματος καθίσταται ανεπιφύλακτο.
Η εταιρεία μετά την απόσχιση του κλάδου δεν έχει νέα υπόλοιπα απαιτήσεων Στην χρήση 2023 εισέπραξε τις απαιτήσεις που είχε από το ελληνικό δημόσιο και λοιπούς πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών)	0	242.406,46
Απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες	0	30.609,4
Σύνολο	**0**	**273.015,86**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν απαιτήσεις από πελάτες.

Η εξέλιξη των εμπορικών απαιτήσεων (trade receivables) και των συμβατικών περιουσιακών στοιχείων (contract assets) έχει ως εξής:

	Εμπορικές Απαιτήσεις .(trade receivables)	Συμβατικά Περιουσιακά στοιχεία(contract assets)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2022	**2.743.770,45**	**1.037.069,27**	**3.780.839,72**
Προσθήκες	2.443.357,35	481.358,66	2.924.716,01
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	(5.156.518,40)	(1.037.069,27)	(6.193.587,67)
Υπόλοιπο την 31.05.2022		481.358,66	481.358,66
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου		(481.358,66)	
Υπόλοιπο την 31.12.2022	**30.609,40**	**-**	**30.609,40**
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**30.609,40**	**-**	**30.609,40**
Εισπράξεις/τιμολογήσεις	(30.609,40)		(30.609,40)
Υπόλοιπο την 31.12.2023	-	-	0

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων οι οποίες συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

Την 28/12/2023 η εταιρεία εισέπραξε την απαίτηση της από το Ελληνικό Δημόσιο ποσού € 242.406,46.

12. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων 5%	8.132,21	82.184,77
Παρακράτηση φόρου 15% από προθεσμιακή κατάθεση	1.679,27	1.060,18
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	137.013,13	77.036,28
Ποσά προορισμένα για ΑΜΚ της ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	490.000,00	0
Απαιτήσεις από φόρο προστιθέμενης αξίας	23.604,31	35.637,72
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.611,65	5.609,49
Σύνολο	**666.040,57**	**201.528,44**

Η εταιρία συμμετέχει κατά 49% στην θυγατρική της Εταιρείας εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Με απόφαση του Δ.Σ 25/4/2024 εγκρίθηκε η συμμετοχή της στην αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου συνολικού ποσού εκατόν εξήντα εννιά εκατομμυρίων τετρακόσιων πενήντα εννέα χιλιάδων οκτακοσίων σαράντα επτά ευρώ και εβδομήντα λεπτών του ευρώ (€ 169.459.847,70) της ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η συμμετοχή θα ανέρχεται σε συνολικό ποσό ύψους ογδόντα τριών εκατομμυρίων τριάντα πέντε χιλιάδων τριακοσίων είκοσι έξι Ευρώ (€ 83.035.326,00), συμπεριλαμβανομένου του ως άνω ήδη καταβεβλημένου ως ποσού έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

13. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2023	31.12.2022
Καταθέσεις όψεως	1.653.359,32	1.895.192,03
Σύνολο καταθέσεων όψεως (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	**1.653.359,32**	**1.895.192,03**
Καταθέσεις προθεσμίας	115.500.000,00	116.200.000,00
Πρόβλεψη τόκων προθεσμιακών καταθέσεων	2.954.606,03	173,33
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(22.784,00)	(95.124,00)
Σύνολο	**120.085.181,35**	**118.000.241,36**

Η διάρκεια της προθεσμιακής κατάθεσης είναι από 20/3/2023 εως 20/3/2024

Η κίνηση της πρόβλεψης πιστωτικού κινδύνου έχει ως εξής:

Υπόλοιπο την 01.01.2022	(212.822,48)
Αντιστροφή απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	117.698,48
Υπόλοιπο την 31.12.2022	(95.124,00)

Υπόλοιπο την 01.01.2023	(95.124,00)
Αντιστροφή απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου επι προθεσμιακών καταθέσεων	72.340,00
Υπόλοιπο την 31.12.2023	(22.784,00)

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως B βραχυπρόθεσμα και ως BB- μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's .

14. Καθαρή θέση

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2023 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

- Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρείας, ενώ η ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνιστά την τελική Μητρική μετά την απόσχιση (βλ. Σημ. 1)

- **Αποθεματικά**

Τα αποθεματικά αποτελούνται από το τακτικό αποθεματικό ποσού € 1.314.250.

Ειδικά για το τακτικό αποθεματικό αναφέρουμε τα εξής:
Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού γίνει ίσο με το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Όπως αναφέραμε

παραπάνω το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

- **Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρεία το 2023 πραγματοποίησε κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 9.118.049,98 έναντι ζημίων Ευρώ 44.987.096,60 στη χρήση 2022.Τα αποτελέσματα εις νέον την 31.12.2023 διαμορφώθηκαν στο ποσό Ευρώ 46.110.704,36, μετά και από τα λοιπά αποτελέσματα της χρήσεως 2023 που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 973.404,67,και το αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών ποσού € 67.852,74 .

- **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2018.

15. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχονται σε Ευρώ 362.949,21 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2022 σε Ευρώ 322.854,48.

Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Real Estate Services A.E. για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της και με την Alpha Bank για το ακίνητο που στεγάζονται οι οικονομικές της υπηρεσίες.

Λόγω της πώλησης της δραστηριότητας και την μεταφορά των εργαζομένων στην εταιρεία Alpha Real Estate Services A.E.,την 31/5/2022 έγινε λύση συμβάσης της μίσθωσης της έδρας της εταιρείας και νέα μίσθωση για 10 τ.μ με μηνιαίο μίσθωμα από 1/6/2022-31/5/2025 ποσού ευρώ 150,00 .
Με την πώληση της δραστηριότητας στην ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μεταφέρθηκαν όλες οι συμβάσεις για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιούσαν το προσωπικό της εταιρείας .
Την 3/5/2023 έγινε λύση της συμβάσης και η έδρα της εταιρείας μεταφέρθηκε επί της οδού Λεωφ. Αθηνών 77

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.
Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2022 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 29.912,72 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 26.388,08 και τόκων ποσού Ευρώ 3.524,64.
Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

	01.01 - 31.12.2023
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	**4.515,78**
Προσθήκες	1607,34
Τροποποίηση μισθώσεων	0,00
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	48,73
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	-1.084,68

Λύση μίσθωσης	-3.865,28
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	**1.221,89**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**690,68**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**531,21**

	01.01 - 31.12.2022		
	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	**369.648,76**	**79.397,89**	**449.046,65**
Προσθήκες		37.856,57	37.856,57
Τροποποίηση μισθώσεων	(338.744,90)	-	(338.744,90)
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	3.524,64	251,28	3.775,92
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(29.912,72)	(12.602,20)	(42.514,92)
Επίπτωση από απόσχιση κλάδου	-	(104.903,54)	(104.903,54)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	**4.515,78**	**-**	**4.515,78**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**1.832,11**	**-**	**1.832,11**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**2.683,67**	**-**	**2.683,67**

17. Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	297,50	297,50
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	464.765,49	786.836,76
Σύνολο	**465.062,99**	**787.134,26**

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2023 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 1.653.369,32 και προθεσμίας ποσού € 115.500.000,00 .

Η Alpha Bank κατατάσσεται ως B βραχυπρόθεσμα και ως BB- μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.6, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2023 και 2022 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την 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.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

19. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Οι αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα οποία εμφανίζονται στη σημ. 13 «Συμμετοχικοί τιτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου»,και τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022, απεικονίζονται στη γραμμή «Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση στον Ισολογισμό .

- **Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδο 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς
- Επίπεδο 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων
- Επίπεδο 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
  - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
  - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
  - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και

άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρεία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρείας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Σε περιπτώσεις όπου τα παραπάνω στοιχεία δεν είναι διαθέσιμα ή το διοικητικό κόστος είναι σημαντικό για την ανεύρεση ή εκτίμησή τους, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως μία εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω μετοχών τη λογιστική Καθαρή Θέση των εταιριών, όπως αυτή προκύπτει από τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις αυτών. Περαιτέρω η Εταιρία μπορεί να λαμβάνει τη συνδρομή εξειδικευμένων χρηματοοικονομικών Συμβούλων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τέτοιων μετοχών. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	2.115.112,72	4.007.920,00	506.465,80	6.629.498,52

31.12.2022	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.544.569,41	3.141.600,00	695.373,69	5.381.543,10

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επιπέδου 3**

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2022	**786.405,53**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-91.031,14
Αγορές - Εκδόσεις	--

Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2022	**695.374,39**
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2023	**695.374,39**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-188.908,59
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2022	**506.465,80**

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της Εταιρείας, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η εύλογη αξία τους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023.
Στο σενάριο που η καθαρή θέση μεταβληθεί κατά € +/- 10% η επίδραση στη καθαρή θέση της Εταιρίας από την αποτίμηση των μετοχών που κατατάσσονται στο επίπεδο 3 αναμένεται να κυμανθεί ως εξής

31.12.2023	Εύλογη Αξία	Μεταβολή εύλογης αξίας- 10%		Μεταβολή εύλογης αξίας 10%	
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε					
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	450.406,52	405.365,87	(45.040,65)	495.447,17	45.040,65
Καφέ Άλφα Α.Ε.	576,00	518,40	(57,60)	633,60	57,60
Alphalife A.A.E.Z.	55.207,62	49.686,86	(5.520,76)	60.728,38	5.520,76
Alpha Ventures Capital Management A.E.	275,66	248,09	(27,57)	303,23	27,57
Σύνολο	**506.465,80**	**455.819,22**	**(50.646,58)**	**557.112,38**	**50.646,58**

31.12.2022	Εύλογη Αξία	Μεταβολή εύλογης αξίας - 0,10%		Μεταβολή εύλογης αξίας 10%	
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε					
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	613.227,79	551.905,01	(61.322,78)	674.550,57	61.322,78
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1.272,00	1.144,80	(127,20)	1.399,20	127,20
Alphalife A.A.E.Z.	80.556,84	72.501,16	(8.055,68)	88.612,52	8.055,68
Alpha Ventures Capital Management A.E.	317,06	285,35	(31,71)	348,77	31,71
Σύνολο	**695.373,69**	**625.836,32**	**(69.537,37)**	**764.911,06**	**69.537,37**

20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει ως άμεση μητρική την Alpha Bank A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της ενώ, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E., η Alpha Services and Holdings συνιστά την τελική μητρική της. Η εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου. Λόγω ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την άμεση μητρική εταιρία Alpha Τράπεζα, οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την τελική μητρική ALPHA Services and Holdings παρουσιάζονται ως Λοιπές εταιρείες Ομίλου

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2023 και 2022, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2023 και 31η Δεκεμβρίου 2022 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως					
	31/12/2023			31/12/2022		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Έσοδα						
Παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	1.031.043,00	0,00	1.031.043,00
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	2.959.170,48	-	2.959.170,48	783,83	--	783,83
Έσοδο απο πώληση Δραστηριότητας		0,00	0,00		684.681,42	684.681,42
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	0,00	-	0,00	11,82	--	11,82
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου		123.760,00	123.760,00		1.627.920,00	1.627.920,00
Σύνολο Εσόδων	**2.959.170,48**	**123.760,00**	**3.082.930,48**	**1.031.838,65**	**2.312.601,42**	**3.344.440,07**
Έξοδα						
Παροχή υπηρεσιών			0,00	0,00	203.604,24	203.604,24
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	37,23	11,50	0,00 48,73	1,53	3.523,11	3.524,64 0,00
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	253,30		253,30	389,30		389,30
Έξοδα αποσπασμένου προσωπικού			0,00	61.607,52		61.607,52
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτιρίων	462,88	540,40	1.003,28	244,18	26.804,22	27.048,40
Σύνολο Εξόδων	**753,41**	**551,90**	**1.305,31**	**62.242,53**	**233.931,57**	**296.174,10**

	31/12/2023			31/12/2022		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Πάγια περιουσιακά στοιχεία						
Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	2.646,24	0,00	2.646,24	61,04	4.053,13	4.114,17
Σύνολο Παγίων	**2.646,24**	**0,00**	**2.646,24**	**61,04**	**4.053,13**	**4.114,17**
Απαιτήσεις						
Ταμείο και διαθέσιμα	117.153.359,32	-	117.153.359,32	118.095.192,03	--	118.095.192,03
Απαιτήσεις από πελάτες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Απαιτήσεων	**117.153.359,32**	**0,00**	**117.153.359,32**	**118.095.192,03**	**0,00**	**118.095.192,03**

Υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.221,89		1.221,89	62,00	4.453,78	4.515,78
Λοιπές υποχρεώσεις	341.524,25	87.630,36	429.154,61	424.516,90	67.625,82	492.142,72
Σύνολο Υποχρεώσεων	**342.746,14**	**87.630,36**	**430.376,50**	**424.578,90**	**72.079,60**	**496.658,50**

-Αμοιβές Μελών Διοίκησης και Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία το 2023 δεν κατέβαλε αμοιβές σε μέλη της Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου (2022: € 75.095,85)

Δεν έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Νομικά θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρείας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή της θέση.

Φορολογικά

Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 "Φόρος Εισοδήματος".

22. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2023	**31.12.2022**
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των λογαριασμών	9.936,00	15.000,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	7.243,00	8.000,00
Σύνολο	**17.179,00**	**23.000,00**

23. Διακοπείσες δραστηριότητες

Η πώληση της δραστηριότητας σύμφωνα με την Σύμβαση 31.5.2022 μεταξύ AREM-I και της Alpha Real Estate Services A.E. . για την εταιρεία είναι διακοπείσα δραστηριότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Π. 5.
Με την Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας, η Alpha Real Estate Services A.E. αγοράζει από την AREM-I και η AREM-I πωλεί και μεταβιβάζει στην Alpha Real Estate Services A.E. την Δραστηριότητα ως λειτουργούσα επιχείρηση. Συνεπώς η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες σε μια διακριτή γραμμή στην κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη συγκριτική χρήση 2022.

Παρακάτω μπορείτε να δείτε τα κονδύλια που εμφανίζονται διακριτά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες στη Κατάσταση αποτελεσμάτων .

διακοπείσες δραστηριότητες	***01/01/2023-31/05/2023***	**01/01/2022-31/05/2022**
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	1.355.475,86
Λοιπά έσοδα (κέρδος από πώληση δραστηριότητας)	-	684.681,42
Σύνολο εσόδων	-	2.040.157,28
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	(706.720,85)
Αποσβέσεις	-	(28.632,04)
Γενικά διοικητικά έξοδα	-	(541.751,73)
Τόκοι και συναφή έξοδα	-	(276,51)
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	-	(1.277.381,13)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	**-**	**762.776,15**
Φόρος εισοδήματος	-	(181.693,30)
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	**-**	**581.082,85**
Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	-	0,62

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών από διακοπείσες δραστηριότητες κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31/5/2023	**31/5/2022**
Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα	0	875.368,02
Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων	0	151.788,81
Κατ' αποκοπή αμοιβή παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών	0	328.319,03
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	**0**	**1.355.475,86**
Τρόπος αναγνώρισης εσόδων με κριτήριο το χρόνο αναγνώρισης		
Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται με την πάροδο του χρόνου	0	2.462.296,78
Υπηρεσίες που αναγνωρίζονται κατά τη χρονική στιγμή που αυτές παρέχονται	0	723.887,59
Σύνολο εσόδων από συμβάσεις με πελάτες	**0**	**3.186.184,37**

.Το τίμημα που λήφθηκε για τη μεταβίβαση της Δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων στην ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ισούται με Ευρώ €1,850,000. Η καταβολή του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου ποσού Ευρώ 44.400 που προέκυψε από τη μεταβίβαση της Δραστηριότητας, βάρυνε την ΑΛΦΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και την AREM-I εξ ημισείας, δυνάμει σχετικής συμφωνίας των μερών. Από την πώληση του ενεργητικού (το «Αναλαμβανόμενο Ενεργητικό»), τους υπαλλήλους(οι «Μεταφερόμενοι Υπάλληλοι») και τις υποχρεώσεις (οι «Αναλαμβανόμενες Υποχρεώσεις») σύμφωνα με την Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας 31.05.2022, προέκυψε κέρδος ποσού ευρώ 684.681,42.

Λογαριασμοί	Λογιστικές αξίες του πωληθέντος κλάδου	
Ενεργητικού		
Μεταφορικά μέσα	104.612,89	
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	74.507,88	
Λογισμικά προγράμματα υπό εκτέλεση	543.405,00	
Άυλα πάγια	116.523,27	
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	481.358,66	
Παθητικού		
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού		5.621,21
Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρ.παγιων		104.903,54
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		44.564,37
	1.320.407,70	**155.089,12**

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 4 και το άρθρο 8 παράγραφος 4 του νόμου 2859/2000 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύ ει), η μεταβίβαση της Δραστηριότητας δεν υπόκειται σε ΦΠΑ."

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.05.2023	**31.05.2022**
Μισθοί	0	590.463,54
Εργοδοτικές εισφορές	0	85.590,57
Έξοδα/ (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	0	1.983,76
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0,00
Λοιπές επιβαρύνσεις	0	28.682,98
Σύνολο	**0**	**706.720,85**

Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31/5/2023	**31/5/2022**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0	428.779,77
Παροχές τρίτων	0	45.701,82
Φόροι-τέλη	0	26.594,94
Διάφορα έξοδα	0	40.675,20
Σύνολο	**0**	**541.751,73**

Τόκοι και συναφή έξοδα	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31/5/2023	**31/5/2022**
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	0	276,51
Σύνολο	**0**	**276,51**

Η επίδραση στις ταμειακές ροές της Εταιρείας από διακοπείσες δραστηριότητες αναλύεται παρακάτω:

Διακοπείσες δραστηριότητες

Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες 3.246.064,97
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες 1.812.143,43
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες -12.602,2
Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων 5.045.606,20

24. Αναταξινόμηση και Αναμόρφωση Κονδυλίων για την χρήση 2022

Η εταιρεία μετέφερε στην χρήση 2022 από τις Λοιπές απατήσεις την πρόβλεψη τόκων προθεσμιακών καταθέσεων στο Ταμείο και διαθέσιμα ποσού ευρώ 173,33 και το ποσό της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος τον συμψήφισε με την οφειλή του φόρου εισοδήματος ποσού ευρώ 188.951,20

Η προθεσμιακή κατάθεση δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ισοδύναμου μετρητών οπότε έχει αφαιρεθεί από την κατάσταση των ταμειακών ροών, ωστόσο έχει συμπεριληφθεί στη γραμμή «Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων η μεταβολή (αύξηση) αυτής μεταξύ των χρήσεων 2021 και 2022 κατά € 7,2 εκ..
Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω μεταβολών, ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού, και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών αναμορφώθηκαν όπως προκύπτει από τους πίνακες που ακολουθούν:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	**ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟ 31/12/2022**	**ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ**	**ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ 31/12/2022**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	273.015,86		273.015,86
Λοιπές απαιτήσεις	390.652,97	-189.124,53	201.528,44
Ταμείο και διαθέσιμα	118.000.068,03	173,33	118.000.241,36
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**118.663.736,86**	**-188.951,20**	**118.474.785,66**

	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟ 31/12/2022	**ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ**	**ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ 31/12/2022**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	511.805,68	-188.951,20	322.854,48
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.683,67		2.683,67
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	787.134,26		787.134,26
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	**1.301.623,61**	**-188.951,20**	**1.112.672,41**

	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟ **31.12.2022**	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ	ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟ **31.12.2022**
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημια πριν το φόρο εισοδήματος από συνεχιζομενες δραστηριοτητες	-45.199.628,05		-45.199.628,05
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	762.776,15		762.776,15
Ζημία πριν το φόρο εισοδήματος	**-44.436.851,90**		**-44.436.851,90**
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	-622,32		-622,32
Έσοδα μερίσματα	-1.663.695,18		-1.663.695,18
Έξοδα από τόκους	4.190,45		4.190,45

Απομείωση συμμετοχής σε συγγενείς εταιρείες	46.817.837,33		46.817.837,33
Ζημίες απομείωσης προθεσμιακών καταθέσεων	-117.698,48		-117.698,48
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών	-3.637,45		-3.637,45
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	55.680,44		55.680,44
Επιπτωση ifrs 16	-12.754,82		-12.754,82
κέρδος από πώληση κλάδου δραστηριότητας	-684.681,42		-684.681,42
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**-42.233,35**		**-42.233,35**
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	3.260.647,50	-7.200.000,00	-3.939.352,50
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων	-502.929,11		-502.929,11
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	**2.715.485,04**		**-4.484.514,96**
Φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε	-135.998,98		-135.998,98
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**2.579.486,06**		**-4.620.513,94**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και αϋλων παγίων	-85.619,39		-85.619,39
Τιμημα από την πωληση του κλαδου δραστηριοτητας			
Μερίσματα εισπραχθέντα	1.663.695,18		1.663.695,18
Εισπραξη από την πωληση του κλαδου δραστηριοτητας	1.850.000,00		1.850.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	622,32		622,32
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**3.428.698,11**		**3.428.698,11**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	-414,53		-414,53
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	-29.912,72		-29.912,72
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	-3.775,92		-3.775,92
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-34103,17		-34103,17
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)	**5.974.081,00**		**-1.225.919,00**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**112.121.111,03**	**-109.000.000,00**	**3.121.111,03**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	**118.095.192,03**	**-116.200.000,00**	**1.895.192,03**

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 25η Απριλίου 2024 εγκρίθηκε από το Δ.Σ της εταιρείας η συμμετοχής της σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της κατά 49% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ποσού σε ευρώ 169.459.847,70. Η συμμετοχή της θα ανέρχεται σε συνολικό ποσό Ευρώ € 83.035.326,00,

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρία για τα οποία απαιτείται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π).

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634	Ιωάννης Χ. Γκάνος Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252	Αντώνιος Γ. Γαβρίλης Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
" ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε."
ΧΡΗΣΕΩΣ 2023
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023)

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2023 (διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Μετά από τη μεταβίβαση της δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίζει τη δραστηριότητά ως εταιρεία συμμετοχών κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες,

Η AREM-I και η Alpha Real Estate Services A.E. σύναψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας την 31.05.2022 (η «Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας» ή «ΣΜΔ»), σύμφωνα με την οποία η Alpha Real Estate Services A.E. αγοράζει από την AREM-I και η AREM-I πωλεί και μεταβιβάζει στην Alpha Real Estate Services A.E. την Δραστηριότητα ως λειτουργούσα επιχείρηση που αποτελείται από το ενεργητικό (το «Αναλαμβανόμενο Ενεργητικό»), τους υπαλλήλους (οι «Μεταφερόμενοι Υπάλληλοι») και τις υποχρεώσεις (οι «Αναλαμβανόμενες Υποχρεώσεις») Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 4 και το άρθρο 8 παράγραφος 4 του νόμου 2859/2000 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), η μεταβίβαση της Δραστηριότητας υπόκειται σε χαρτόσημο . Το τίμημα για την αγορά της Δραστηριότητας από την Alpha Real Estate Services A.E. ισούται με Ευρώ €1.850.000.
Η Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε μετονομάστηκε σε Alpha Real Estate Services A.E μετα τη συνεδρίαση της ΕΓΣ την 19.01.2024 .

Για τη χρήση 2023 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 3.413.648,61. έναντι € 3.717.544,95 του 2022.

	01/01/2023-31/12/2023	01/01/2022-31/12/2022	
	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**Συνεχιζόμενες δραστηριότητες**	**Διακοπείσες δραστηριότητες**
Σύνολο εσόδων	3.413.648,61	1.677.387,67	2.040.157,28
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(219.376,19)	(176.876,87)	(1.277.381,13)
Πρόβλεψη απομειωσης συμμετοχής	6.577.420,68	(46.817.837,33)	-
Πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου	72.340,00	117.698,48	-
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	9.844.033,10	(45.199.628,05)	762.776,15
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	9.118.049,98	(45.568.179,45)	581.082,85

Την 31/12/2022 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό ,λόγω της Σύμβασης Μεταβίβασης Δραστηριότητας της 31.05.2022.
Στη χρήση 2023 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια του ελέγχου απομείωσης των συμμετοχών της σε συγγενείς εταιρείες προχώρησε την 31.12.2023 σε αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία “Alpha Συμμετοχών Α.Ε.” ποσού € 6.577.420,68 ενώ μείωσε την ζημιά από προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου ποσού € 72.340,00 της προθεσμιακής κατάθεσης που έχει στην Alpha Bank.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχονται σε € 294.527.807,01 έναντι € 284.436.352,36 της προηγουμένης χρήσεως. Η αυξηση οφείλετε στην αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης της συμμετοχής της στη συγγενή εταιρεία “Alpha Συμμετοχών Α.Ε.” ποσού € € 6.577.420,68 και στα έσοδα από μερίσματα και τόκους προθεσμιακής κατάθεσης ποσού €3.412.098,06 .

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας.

- **Βασικά μεγέθη**

		(ποσά σε ευρώ)
	31.12.2023	**31.12.2022**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	175.167.024,41	167.344.559,69
Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.751.221,92	118.474.785,66
Ενεργητικό	**295.918.246,33**	**285.819.345,35**
Καθαρή θέση	294.527.807,01	284.436.352,36
Υποχρεώσεις	1.390.439,32	1.382.992,99
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**295.918.246,33**	**285.819.345,35**

(ποσά σε ευρώ)

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**01/01/2023-31/12/2023**	**01/01/2022-31/12/2022**
Σύνολο εσόδων	3.413.648,61	1.677.387,67
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως	(219.376,19)	(176.876,87)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	9.844.033,10	(45.199.628,05)
Φόρος εισοδήματος	(725.983,12)	(368.551,40)
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**9.118.049,98**	**(45.568.179,45)**
Διακοπείσες δραστηριότητες		
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	**-**	**581.082,85**
Καθαρά Κέρδη / (ζημιές) μετα από το φόρο εισοδήματος	**9.118.049,98**	**(44.987.096,60)**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό

	31.12.2023			**31.12.2022**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	120.751.221,92 / 295.918.246,33	=	40,81%	118.474.785,66 / 285.819.345,35	=	41,45%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	175.167.024,41 / 295.918.246,33	=	59,19%	167.344.559,69 / 285.819.345,35	=	58,55%

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	294.527.807,01 / 1.390.439,32	=	21182,36%	284.436.352,36 / 1.382.992,99	=	20566,72%

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	1.390.439,32	=	0,47%	1.382.992,99	=	0,48%
Σύνολο παθητικού	295.918.246,33			285.819.345,35		
Ίδια κεφάλαια	294.527.807,01	=	99,53%	284.436.352,36	=	99,52%
Σύνολο παθητικού	295.918.246,33			285.819.345,35		

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Ίδια κεφάλαια	294.527.807,01	=	168,14%	284.436.352,36	=	169,97%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	175.167.024,41			167.344.559,69		

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.751.221,92	=	14571,11%	118.474.785,66	=	10647,77%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	828.702,88			1.112.672,41		

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως	1.490.697,01	=	1,23%	1.257.063,92	=	1,06%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	120.751.221,92			118.474.785,66		

- **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31.12.2023			**31.12.2022**		
Αποτελέσματα χρήσεως πριν τις ζημίες απομείωσης, τις προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου και το φόρο εισοδήματος	3.194.272,42	=	93,57%	1.500.510,80	=	89,46%
Σύνολο εσόδων	3.413.648,61			1.677.387,67		

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την πρόβλεψη πιστωτικού κινδύνου και πριν το φόρο εισοδήματος	9.771.693,10			-45.317.326,53		
Ίδια κεφάλαια	294.527.807,01	=	3,32%	284.436.352,36	=	-15,93%

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2022 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως ποσού € 1.653.359,32 και προθεσμίας ποσού € 115.500.000,00 στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank ΑΕ.

Η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's 31/12/2023.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.5, των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31.12.2023, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2023 και 2022 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές, της Εταιρείας.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την 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.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Η Εταιρία προχώρησε την 31.12.2023 σε έλεγχο απομείωσης της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από τον οποίο προέκυψε ότι η εύλογη αξία της συμμετοχής της στην «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ήταν € 168.536.322,33, ως αποτέλεσμα αυτού προχώρησε σε αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης ποσού € 6.577.420,68 (2022: € -46.817.837,33) βελτίωσε τα αποτελέσματα της χρήσης 2023.

Η Εταιρία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της «ALPHA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» την 31.12.2023 ως την καταλληλότερη μέθοδο για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της συμμετοχής της σε αυτή.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει μετοχές εταιρειών που ανήκουν στον όμιλο της Alpha services and Holdings καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ).

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως συμμετοχικούς τίτλους επενδυτικού χαρτοφυλακίου που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Στο ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι μετοχές κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022:

31.12.2023	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2023
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	450.406,52	-92.193,48	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600	576,00	-24,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	55.207,62	48.187,62	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100	275,66	175,66	
Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	4.007.920,00	1.075.889,21	123.760,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**4.514.385,80**	**1.032.035,01**	**123.760,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	2.098.376,00	1.557.241,23	37.159,92
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.736,72	1.626,17	1724,24
Σύνολο			**556.245,32**	**2.115.112,72**	**1.558.867,40**	**38.884,16**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**6.629.498,52**	**2.590.902,41**	**162.644,16**

31.12.2022	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Σωρευμένη Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2022
Μετοχές εταιρειών του ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε						
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	613.228,49	70.628,49	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	1.272,00	672,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	80.556,84	73.536,84	
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	317,06	217,06	
Alpha Real Estate Services A.E. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.141.600,00	209.569,21	1.627.920,00
Σύνολο			**3.482.350,79**	**3.836.974,39**	**354.623,60**	**1.627.920,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.527.120,00	985.985,23	33.936,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	17.449,42	2.338,87	1839,20
Σύνολο			**556.245,32**	**1.544.569,42**	**988.324,10**	**35.775,20**
Γενικό σύνολο			**4.038.596,11**	**5.381.543,81**	**1.342.947,70**	**1.663.695,20**

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank AE. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται την 31.12.2023 ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's .

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους και μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων καταχωρούνται στην Καθαρή Θέση.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν.4548/2018.

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2023.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της Alpha Services and Holdings για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία την 31.12.2023 δεν απασχολούσε προσωπικό
Η εταιρεία σύμφωνα με την Σύμβαση πώλησης κλάδου δραστηριότητας την 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό

Λοιπά Θέματα

• Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία και η συνδεδεμένη με αυτήν «Alpha Real Estate Services A.E..» την 31.05.2022 υπέγραψαν Σύμβαση Μεταβίβασης Δραστηριότητας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία μεταβίβασε (πούλησε) προς την «Alpha Real Estate Services A.E. » την Δραστηριότητα Διαχείρισης Ακινήτων ως λειτουργούσα επιχείρηση. Η εν λόγω Δραστηριότητα αποτελείται από το αναλαμβανόμενο ενεργητικό , τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις και τους μεταφερόμενους υπάλληλους, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση και τα παραρτήματα αυτής.

Μετά από τη μεταβίβαση της παραπάνω δραστηριότητας η Εταιρεία θα συνεχίσει τη δραστηριότητά ως εταιρεία συμμετοχών κυρίως σε Εταιρείες του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ καθώς και σε λοιπές εταιρείες,

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α)τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 31η Δεκεμβρίου 2023 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου	Ιωάννης Χ. Γκάνος
Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634	Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252