



**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Περίοδος από 1η Ιανουαρίου μέχρι 30η Ιουνίου 2021  
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑΙ, 6 Σεπτεμβρίου 2021

## Περιεχόμενα

<b>ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ</b> .....	<b>3</b>
<b>ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ</b> .....	<b>4</b>
<b>ΈΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΤΕΩΝ</b> .....	<b>12</b>
<i>Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων</i> .....	<b>14</b>
<i>Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</i> .....	<b>16</b>
<i>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</i> .....	<b>17</b>
<i>Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών</i> .....	<b>19</b>
<i>Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων</i> .....	<b>20</b>
<b>Γενικές Πληροφορίες</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</b> .....	<b>22</b>
1.1 Βάση Παρουσίασης.....	22
1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων .....	28
<b>2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b> .....	<b>29</b>
<b>3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων</b> .....	<b>30</b>
<b>4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</b> .....	<b>31</b>
<b>5. Αμοιβές τρίτων</b> .....	<b>32</b>
<b>6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα</b> .....	<b>32</b>
<b>7. Φόρος εισοδήματος</b> .....	<b>33</b>
<b>8. Κέρδη ανά μετοχή</b> .....	<b>35</b>
<b>9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια</b> .....	<b>36</b>
<b>10. Επενδύσεις σε ακίνητα</b> .....	<b>38</b>
<b>11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία</b> .....	<b>40</b>
<b>12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες</b> .....	<b>41</b>
<b>13. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b> .....	<b>41</b>
<b>14. Απαιτήσεις από πελάτες</b> .....	<b>42</b>
<b>15. Λοιπές απαιτήσεις</b> .....	<b>43</b>
<b>16. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα</b> .....	<b>44</b>
<b>17. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο</b> .....	<b>45</b>
<b>18. Αποθεματικά</b> .....	<b>45</b>
<b>19. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις</b> .....	<b>46</b>
<b>20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών</b> .....	<b>47</b>
<b>21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις</b> .....	<b>48</b>
<b>22. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς</b> .....	<b>49</b>
<b>23. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων</b> .....	<b>54</b>
<b>24. Αναταξινόμηση Κονδυλίων για την περίοδο 30.06.2020</b> .....	<b>54</b>
<b>25. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων</b> .....	<b>57</b>



**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 Ν. 3556/2007)**

Εξ όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι οι εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού, των Υποχρεώσεων, της Καθαρής Θέσης και των Αποτελεσμάτων Χρήσης της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 – 5 του Ν.3556/2007, καθώς και ότι η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες, που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007 και των σχετικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήναι, 06 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.****επί των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών  
Καταστάσεων για την περίοδο από 1.1.2021 έως 30.6.2021**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις συνοπτικές ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2021.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και των θυγατρικών της εταιρειών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλεισμένης περιόδου, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου της «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρεία» και «Όμιλος»), παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρείας, και των θυγατρικών του Ομίλου της, καθώς και μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου Alpha Bank στον οποίο ανήκει.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Κατά την περίοδο 1.1.2021 – 30.6.2021 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσίασαν μικρή μείωση σε σύγκριση με την συγκριτική περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στις επιπτώσεις από την επιδημία του COVID-19 και στην δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται.

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 72,03% για την Εταιρεία και κατά ποσοστό 74,80% για τον Όμιλο, η οποία οφείλεται στον υπολογισμό προβλέψεων αποζημίωσης από το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων που αφορά εργαζομένους της Εταιρείας, συνολικού ποσού Ευρώ 729.775.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο εσόδων της περιόδου ανήλθε στο 14,90%.

Την 30.06.2021 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 23 ακίνητα εκ των οποίων και τα 23 βρίσκονταν στην Ελλάδα. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 36,39 εκατ.

**Σύνολο εσόδων**

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 6,00 εκατ. έναντι Ευρώ 6,16 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά 2,70%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν μείωση κατά 2,06% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά 5,02%.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 5,10 εκατ. έναντι Ευρώ 5,07 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 0,73%. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 2,78% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 5,05%.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 22 χιλ. έναντι Ευρώ 132 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 20 χιλ. έναντι Ευρώ 127 χιλ. της συγκριτικής περιόδου.

**Σύνολο εξόδων**

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου στο Α' εξάμηνο 2021 ανήλθαν σε Ευρώ 5,81 εκατ. έναντι Ευρώ 4,97 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 16,83%. Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α' εξάμηνο του 2021 ανήλθε σε Ευρώ 4,90 εκατ. έναντι Ευρώ 3,92 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 24,91% η οποία οφείλεται στην αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού λόγω σχηματισμού πρόβλεψης αποζημίωσης για το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων και στη αύξηση των αμοιβών τρίτων.

**Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος**

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 307 χιλ. έναντι Ευρώ 1,22 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας μείωση κατά 74,79%. Για την Εταιρεία τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στο ποσό Ευρώ 297 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 1,06 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 72,03% κυρίως λόγω της επίδρασης από το σχηματισμό πρόβλεψης αποζημίωσης από το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων.

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

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' εξάμηνο 2021 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 0,35 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,92 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά 62,10%. Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2020 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 0,34 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,76 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 55,33%.

**Ταμείο και διαθέσιμα**

Τα χρηματικά διαθέσιμα την 30.6.2021 ανήλθαν για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 82,06 εκατ. και για την Εταιρεία στο ποσό των Ευρώ 79,04 εκατ. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις.

**ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ**

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

σε Εκατ. ευρώ			<b>30.06.2021</b>		<b>31.12.2020</b>
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	138,0/7,8	<b>1770,44%</b>	137,6/9,2	<b>1493,57%</b>
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	138,0/37,4	<b>369,32%</b>	137,6/37,8	<b>364,14%</b>
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/Θεσμες Υποχρεώσεις	108,2/5,9	<b>1831,31%</b>	109,0/6,9	<b>1584,66%</b>
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	7,8/145,8	<b>5,35%</b>	9,2/146,8	<b>6,28%</b>

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**
**Μεταγενέστερα γεγονότα**

Α) Η Εταιρεία ανακοίνωσε στις 30 Ιουλίου ότι, σύμφωνα με ενημέρωση που έλαβε από τον ελέγχοντα μέτοχο της (η Alpha Bank εμμέσως κατέχει το 93% περίπου της Εταιρείας), (εφεξής η «Alpha Bank»), την πρόθεση της τελευταίας να εκκινήσει διαδικασία επιλογής στρατηγικού επενδυτή με σκοπό τον σχηματισμό κοινοπραξίας στην ελληνική αγορά ακινήτων μέσω της Εταιρείας (εφεξής το “Project Skyline” ή η «Συναλλαγή»), στο πλαίσιο του επικαιροποιημένου επιχειρηματικού της σχεδίου, Project Tomorrow, και ειδικότερα στο πλαίσιο της ανάπτυξης εργασιών μέσα από τη συνεργασία με διεθνείς επενδυτές.

Ο σχεδιασμός της Alpha Bank, μέσω του Project Skyline, προβλέπει τον μετασχηματισμό της Εταιρείας σε επενδυτική πλατφόρμα στην ελληνική αγορά με διαφοροποιημένα περιουσιακά στοιχεία ακίνητης περιουσίας, ενώ η δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας σε ακίνητα αναμένεται να αποκτηθεί από την 100% θυγατρική της Alpha Bank, Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε., και να ενσωματωθεί σε αυτή. Στο ίδιο πλαίσιο, η πρόθεση της Alpha Bank είναι η Εταιρεία να συνάψει μακροπρόθεσμη σύμβαση με την Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

Το μέγεθος της επίδρασης αυτής θα δύναται να εκτιμηθεί όταν οι λεπτομέρειες της συναλλαγής γίνουν γνωστές.

Β) Την 31.08.2021 η θυγατρική εταιρεία Chardash Trading EOOD (Chardash) υπέγραψε με την Bulgarian Academy of Sciences (BAS) Μνημόνιο Συνεννόησης (MOU) για την αγορά Ακινήτου στην Σόφια Βουλγαρίας, το οποίο ανήκει στην κυριότητα της BAS. Η μεταβίβαση αυτή γίνεται στα πλαίσια της πλήρους και οριστικής εκκαθάρισης των αμοιβαίων απαιτήσεων των μερών,. Το MOU προβλέπει ότι τα μέρη θα εργαστούν για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων της δεύτερης στην πρώτη με ταυτόχρονη παραίτηση από οποιαδήποτε άλλη αμοιβαία απαίτηση. Εκτιμάται η έως το τέλος του έτους ολοκλήρωση της συμφωνίας με την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων. Η επίδραση της



συγκεκριμένης συναλλαγής στο στάδιο αυτό δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη ακρίβεια καθώς δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι επιμέρους όροι ωστόσο δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική θέση της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

### Προοπτικές

Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιούνται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο.

Ο COVID-19 έχει επιβραδύνει την εξέλιξη της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο και η γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας σχετίζεται άμεσα με την αβεβαιότητα που συνεχίζει να υπάρχει σε υγειονομικό επίπεδο. Ωστόσο, εκτιμούμε ότι οι επιπτώσεις αυτές θα είναι παροδικές και θα επανέλθει η ανάπτυξη σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς, παρά την περιορισμένη ακόμη χρηματοδότηση από τις Τράπεζες, εξακολουθεί να είναι η χαμηλού πλην όμως σταθερού ρυθμού βελτίωση της ζήτησης των ακινήτων η οποία βεβαίως κυμαίνεται ακόμη σε χαμηλά επίπεδα καθώς η αγορά τηρεί μια γενικότερη στάση αναμονής ως προς την επίπτωση του COVID-19 στη ζήτηση εμπορικών ακινήτων.

Εκτός όμως των ουσιαστικών επιπτώσεων στην αγορά των ακινήτων εκ της πανδημίας οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου και την αύξηση της ψηφιοποίησης των υπηρεσιών του δημοσίου στη διεκπεραίωση των σχετικών συναλλαγών. Ήδη υφίσταται εκτεταμένη χρήση τεχνολογίας στη λήψη και αποδοχή πιστοποιητικών και εν γένει στη ανταλλαγή, χορήγηση και πιστοποίηση πληροφοριών μεταξύ τόσο των αντισυμβαλλομένων όσο και μεταξύ αυτών και του δημοσίου και αυτή η εξέλιξη παρέχει τα εχέγγυα για μια προοπτική γρηγορότερης και ασφαλέστερης λειτουργίας των διαδικασιών που αφορούν την αγορά των ακινήτων.

Εν αναμονή των εξελίξεων η Εταιρεία και ο Όμιλος συνεχίζουν, με ιδιαίτερη προσοχή, την δραστηριότητά τους, καθώς η Διοίκηση έλαβε και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της έκτασης των οικονομικών συνεπειών από την πανδημία covid-19 σε βαθμό που να μην υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Ταυτόχρονα η Εταιρεία αναδιοργανώνεται εσωτερικά για να καταστεί έτοιμη να εκμεταλλευτεί τις εξελίξεις που θα ακολουθήσουν κατά το κύκλο της ανάκαμψης.

Η προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις ως άνω παραμέτρους, τους οποίους ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν σε διαρκή βάση.

Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μπορούν να εκτιμήσουν με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα.



## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

### Διαχείριση Κινδύνων

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

### Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών.

### Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

### Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που πηγάζει από την πιθανότητα ένας οφειλέτης να μην ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του τη χρονική στιγμή που επιβάλλεται, βάσει των συμφωνημένων όρων που αναφέρονται στη συγκεκριμένη συναλλαγή. Ο πιστωτικός κίνδυνος προέρχεται είτε από το γεγονός ο οφειλέτης να αρνείται να καλύψει τις συμβατικές απαιτήσεις είτε από την πιθανότητα να μην δύναται να





τις καλύψει δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (96,3%) πραγματοποιούνται με την Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος συγκέντρωσης**

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

### **Επιτοκιακός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν έχει κάποιο σημαντικό τοκοφόρο στοιχείο στο ενεργητικό και τις υποχρεώσεις της και ως εκ τούτου δεν επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τυχόν μεταβολή των επιτοκίων.

### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιανατολογικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στη Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ. Ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 30.06.2021 κρίνεται ως μη σημαντική.

### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Services and Holdings S.A. όπου είναι θυγατρική της Alpha Group Investments Limited, η οποία συμμετέχει κατά 89,8% και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. που συμμετέχει κατά 3,4% στην Εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2021 και 31.12.2020 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
<b><u>Ενεργητικό</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.142.071	6.750.383	3.742.285	6.292.061
Λοιπές απαιτήσεις	808.971	1.034.383	1.193.847	1.030.709
Δικαιώματα χρήσης	127.381	150.878	46.026	54.071
Ταμείο και διαθέσιμα	81.406.759	79.489.280	79.043.949	77.178.095
	<b>86.485.182</b>	<b>87.424.924</b>	<b>84.026.107</b>	<b>84.554.936</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
<b><u>Παθητικό</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	85.762	90.780	85.762	61.236
Λοιπές υποχρεώσεις	598.105	862.525	469.879	774.222
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	131.643	153.202	47.041	53.898
	<b>815.511</b>	<b>1.106.507</b>	<b>602.682</b>	<b>889.356</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
<b><u>Έσοδα</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.978.084	4.513.689	3.041.275	3.871.619
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.248.192	1.247.718	1.247.750	1.252.361
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22.245	131.913	20.404	211.796
	<b>5.248.521</b>	<b>5.893.320</b>	<b>4.309.429</b>	<b>5.335.776</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
<b><u>Έξοδα</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	106.710	104.561	12.778	13.035
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	82.456	49.411	59.050	42.285
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	21.540	20.477	7.054	6.978
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.543	3.287	555	675
	<b>215.249</b>	<b>177.736</b>	<b>79.437</b>	<b>62.973</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020*</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020*</u>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	257.545	218.594	257.545	218.594



Αναφορικά με τις αμοιβές των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών, έχει προστεθεί το ποσό των αμοιβών των Διευθυντικών στελεχών για την περίοδο 01.01.2020 – 30.06.2020, καθώς κατά την προηγούμενη χρήση τα ποσά αυτά περιλάμβαναν μόνο τις αμοιβές Μελών ΔΣ.

#### ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

#### ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία διαθέτει τρία γραφεία στις πόλεις της Θεσσαλονίκης, της Πάτρας και του Ηρακλείου. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Για την Εταιρεία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος

## Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

### ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Προς τους μετόχους της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

#### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει το συνημμένο ενδιάμεσο εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Εταιρίας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2021 και τις σχετικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματός, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων με βάση την επισκόπησης μας.

#### **Εύρος Επισκόπησης**

Διενεργήσαμε την επισκόπησης μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων, κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα, και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

#### **Συμπέρασμα**

Με βάση την επισκόπησης μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι οι συνημμένες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της Εξαμηνιαίας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2021

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

### **Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα**

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E120



**Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2021	30.06.2020*	30.06.2021	30.06.2020*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	4.735.570	4.834.967	3.842.651	3.738.634
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	1.260.859	1.327.562	1.260.108	1.327.102
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>5.996.429</b>	<b>6.162.529</b>	<b>5.102.759</b>	<b>5.065.736</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(3.430.630)	(3.003.579)	(2.940.562)	(2.431.364)
Αμοιβές τρίτων	5	(1.238.495)	(1.007.569)	(968.525)	(694.450)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(781.790)	(618.148)	(665.740)	(486.764)
Αποσβέσεις		(361.232)	(345.575)	(327.471)	(311.953)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(5.812.147)</b>	<b>(4.974.871)</b>	<b>(4.902.298)</b>	<b>(3.924.531)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		22.254	131.932	20.404	127.338
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(14.561)	(14.560)	(8.171)	(8.899)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες (Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την καλυψη του πιστωτικού κινδύνου	12	-	-	-	(113.635)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες)		91.770	14.820	60.320	14.820
<b>Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>307.453</b>	<b>1.219.797</b>	<b>296.722</b>	<b>1.060.776</b>
Φόρος εισοδήματος	7	41.397	(299.344)	44.596	(296.612)
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>348.850</b>	<b>920.453</b>	<b>341.318</b>	<b>764.164</b>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) που αναλογούν σε :					
μετόχους μητρικής		348.850	920.453	-	-
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	8	<u>0,02</u>	<u>0,07</u>	<u>0,02</u>	<u>0,05</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ  
(Ποσά σε Ευρώ )

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	348.850	920.453	341.318	764.164
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην καθαρή θέση :				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(6.126)	(15.184)	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	(11.437)	(11.239)	-	-
Αλλαγή συντελεστή φόρου εισοδήματος στα Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(3.817)	-	(3.817)	-
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση</b>	<b>(15.254)</b>	<b>(11.239)</b>	<b>(3.817)</b>	<b>-</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>327.470</b>	<b>894.030</b>	<b>337.501</b>	<b>764.164</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:</b>				
Μετόχους μητρικής	327.470	894.030		

**Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	9	3.268.691	3.375.906	3.102.971	3.179.569
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	34.087.333	34.419.821	34.087.333	34.307.742
Άυλα πάγια	11	91.642	49.108	87.806	44.093
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	12	-	-	17.189.311	17.189.311
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	13	47.050	47.050	47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>37.494.716</b>	<b>37.891.885</b>	<b>54.514.471</b>	<b>54.767.765</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	14	4.378.024	6.930.795	3.913.294	6.396.825
Λοιπές απαιτήσεις	15	21.825.997	22.131.659	2.190.550	2.191.983
Ταμείο και διαθέσιμα	16	82.057.658	79.891.716	79.044.289	77.179.715
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>108.261.679</b>	<b>108.954.170</b>	<b>85.148.133</b>	<b>85.768.523</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>145.756.395</b>	<b>146.846.055</b>	<b>139.662.604</b>	<b>140.536.288</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	17	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	18	5.303.202	5.304.169	5.377.213	5.372.054
Αποτελέσματα εις νέον		54.375.678	54.042.082	51.613.428	51.275.927
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>137.963.766</b>	<b>137.631.137</b>	<b>135.275.527</b>	<b>134.932.867</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>137.963.766</b>	<b>137.631.137</b>	<b>135.275.527</b>	<b>134.932.867</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	4	643.869	832.209	635.705	816.469
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		639.191	680.253	562.910	592.518
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		597.862	826.893	597.862	826.893
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.880.922</b>	<b>2.339.355</b>	<b>1.796.477</b>	<b>2.235.880</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		402.369	512.742	414.151	511.490
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		110.088	119.947	101.767	108.378
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19	5.285.814	6.151.000	1.961.245	2.655.799
Προβλέψεις		-	-	-	-
Συμβατικές υποχρεώσεις		113.437	91.874	113.437	91.874
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.911.707</b>	<b>6.875.563</b>	<b>2.590.600</b>	<b>3.367.541</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>7.792.629</b>	<b>9.214.918</b>	<b>4.387.077</b>	<b>5.603.421</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>145.756.396</b>	<b>146.846.055</b>	<b>139.662.604</b>	<b>140.536.288</b>



**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.177.170</b>	<b>50.868.786</b>	<b>134.330.842</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	920.453	<b>920.453</b>
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(15.184)	-	<b>(15.184)</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(11.239)	<b>(11.239)</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.184)</b>	<b>909.214</b>	<b>894.030</b>
<b>Υπόλοιπο 30.06.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.161.986</b>	<b>51.778.000</b>	<b>135.224.872</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.432.830	<b>2.432.830</b>
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(19.990)	-	<b>(19.990)</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(31.748)	<b>(31.748)</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19.990)</b>	<b>2.401.082</b>	<b>2.381.092</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	25.173	-	<b>25.173</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.304.169</b>	<b>54.042.082</b>	<b>137.631.137</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	348.850	<b>348.850</b>
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(6.126)	-	<b>(6.126)</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(15.254)	<b>(15.254)</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.126)</b>	<b>333.596</b>	<b>327.470</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.159	-	<b>5.159</b>
<b>Υπόλοιπο 30.06.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.303.202</b>	<b>54.375.678</b>	<b>137.963.766</b>



## ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>48.610.332</b>	<b>132.105.099</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	764.164	764.164
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	-	-
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>764.164</b>	<b>764.164</b>
<b>Υπόλοιπο 30.06.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>49.374.496</b>	<b>132.869.263</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.081.418	2.081.418
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(42.987)	(42.987)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.038.431</b>	<b>2.038.431</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	137.000	(137.000)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	25.173	-	25.173
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.372.054</b>	<b>51.275.927</b>	<b>134.932.867</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	341.318	341.318
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(3.817)	(3.817)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>337.501</b>	<b>337.501</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.159	-	5.159
<b>Υπόλοιπο 30.06.2021</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.377.213</b>	<b>51.613.428</b>	<b>135.275.527</b>

**Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020*	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020*
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>					
Κέρδη προ φόρων		307.453	1.219.797	296.722	1.060.776
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	9-11	361.232	345.575	327.471	311.953
Ζημίες/(αναστροφή ζημιάς) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	14	(23.708)	100.053	(23.708)	100.053
Κέρδη από πώληση παγίων / αναπροσαρμογές μισθωμάτων		(27.892)	-	(2.023)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών		5.159	-	5.159	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(7.693)	(117.372)	(12.233)	(118.439)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες	9	-	-	-	113.635
Πρόβλεψεις αποζημίωσης προσωπικού		399.060	33.784	406.636	24.310
		<b>1.013.611</b>	<b>1.581.837</b>	<b>998.024</b>	<b>1.492.288</b>
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.822.836	1.676.986	2.460.302	443.708
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.435.425)	(2.375.828)	(1.260.392)	(811.935)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		<b>2.401.022</b>	<b>882.995</b>	<b>2.197.934</b>	<b>1.124.061</b>
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(5.187)	-	-	-
Καταβεβλημένοι φόροι εισοδήματος		(285.591)	(4.071)	(285.591)	-
<b>Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>2.110.244</b>	<b>878.294</b>	<b>1.912.343</b>	<b>1.124.061</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Πώληση παγίων		135.002	-	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι		14.928	149.346	13.078	144.722
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(52.943)	(71.290)	(52.943)	(69.602)
<b>Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>96.987</b>	<b>78.056</b>	<b>(39.865)</b>	<b>75.120</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Πληρωμές τόκων		(9.374)	(14.562)	(8.171)	(8.899)
Πληρωμές για μισθώσεις		(62.290)	(58.931)	(47.685)	(40.718)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(71.664)</b>	<b>(73.493)</b>	<b>(55.856)</b>	<b>(49.617)</b>
<b>Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>2.135.567</b>	<b>882.857</b>	<b>1.816.622</b>	<b>1.149.564</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης</b>	16	<b>79.939.489</b>	<b>78.295.119</b>	<b>77.227.667</b>	<b>75.506.346</b>
Επίδραση συναλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(17.398)	(15.470)	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης</b>	16	<b>82.057.658</b>	<b>79.162.506</b>	<b>79.044.289</b>	<b>76.655.910</b>



## Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

### Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος αποτελείται από την Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. («Εταιρεία») και τις θυγατρικές Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Κύπρο.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

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

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

Οι μετοχές της εταιρείας Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 30.06.2021 ο Όμιλος απασχολούσε 136 άτομα (εκ των οποίων ένα άτομο είναι αποσπασμένο από την ALPHA BANK και τρεις είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS), και σε επίπεδο Εταιρείας 107 άτομα (εκ των οποίων, ένας εργαζόμενος είναι αποσπασμένος από την ALPHA BANK). Κατά την 31.12.2020, αντίστοιχα ο Όμιλος απασχολούσε 141 άτομα (εκ των οποίων ένα άτομο είναι αποσπασμένο από την ALPHA BANK και τρεις είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS) και η Εταιρεία απασχολούσε 107 άτομα (εκ των οποίων, ένας εργαζόμενος είναι αποσπασμένος από την ALPHA BANK).



Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 6η Σεπτεμβρίου 2021 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).

1.	Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Δ/νων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
3.	Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
4.	Παναγιώτα Χ. Σπηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5.	Αγγελική Δ. Σαμαρά	Μέλος	Μη εκτελεστικό ανεξ. μέλος
6.	Αλέξανδρος Α. Χουσάκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7.	Γεώργιος Ν. Κόντος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

**Εποπτεύουσα Αρχή**

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Υπουργείο  
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

**Νομικός Σύμβουλος**

Αρετή Καρακάση

**Εσωτερικός Ελεγκτής**

Χριστίνα Εξάρχου



## 1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

### 1.1 Βάση Παρουσίασης

Η Εταιρεία κατήρτισε τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2021 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2021 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2021 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern).

Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τη υφιστάμενη χρηματοοικονομική της δομή, τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

Η Εταιρεία και Όμιλος αξιολογούν διαρκώς την ανακτησιμότητα των απαιτήσεών τους, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις προκύπτουσες πληροφορίες στον πιστωτικό του έλεγχο. Στις περιπτώσεις όπου



είναι σκόπιμο, χρησιμοποιούνται εξωτερικές εκθέσεις ή αναλύσεις σχετικά με τους υφιστάμενους ή ενδεχόμενους πελάτες.

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις από πελάτες εκ της πιθανότητας μη ανταπόκρισης των πελατών του στους συμφωνημένους όρους αποπληρωμής δοθέντος ότι οι αντισυμβαλλόμενοί του διαθέτουν υψηλής ποιότητας κεφαλαιακή διάρθρωση και εν γένει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

Η ρευστότητα της Εταιρείας και των θυγατρικών της (Όμιλος) παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2021 και δεν επηρεάστηκε ουσιωδώς, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της.

Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου της περιόδου που έληξε την 30.06.2021 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών, η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτει ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της, συνεχίζει να είναι απόλυτα συνεπής έναντι των υποχρεώσεών του προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές της.

Η ελληνική οικονομία έχει επηρεαστεί από τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην χώρα λόγω της πανδημίας Covid-19, με αποτέλεσμα οι αρχικές εκτιμήσεις για άμεση βελτίωση της οικονομίας στο πρώτο εξάμηνο του 2021 να μετατοπιστούν προς το τέλος του έτους. Αναφορικά με τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στην Εταιρεία, όπως αυτή διαφαίνεται κατά την ημερομηνία επισκόπησης των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι διαρκούσες έκτακτες συνθήκες δημιούργησαν καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης ορισμένων έργων και στην ολοκλήρωση συμφωνιών. Αρκετές εξ αυτών (καθυστερήσεων) αντιμετωπισθήκαν επιτυχώς, χωρίς να επηρεασθεί ουσιωδώς η ροή των εσόδων της Εταιρείας. Παρά τις νέες συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί, οι δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου συνεχίζονται όσο το δυνατόν πιο απρόσκοπτα.

Εξάλλου, τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της (Όμιλος), έχοντας καταρτίσει πολυετείς συμβάσεις με μισθωτές που δεν περιλαμβάνονται στο προστατευτικό πεδίο των έκτακτων διατάξεων λόγω Covid-19, διατήρησαν την απρόσκοπτη λειτουργία τους.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις από την συνήθη λειτουργία και από έκτακτα γεγονότα, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη:

- το γεγονός ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τα μέτρα που ελήφθησαν από την Εταιρεία και τον Όμιλο για την προστασία των εργαζομένων από την πανδημία του COVID-19, την υλοποίηση ενεργειών στα πλαίσια του Σχεδίου Επιχειρησιακής Συνέχειας και την ενεργοποίηση της δυνατότητας εξ αποστάσεως εργασίας σε μεγάλη κλίμακα διασφαλίζοντας παράλληλα την εκτέλεση κρίσιμων λειτουργιών,
- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας,





- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και την διάρκεια της κρίσης που επιφέρει η πανδημία του COVID-19, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλυτέρευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου,
- την κερδοφορία της για την χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2021,
- την υποστήριξη της μητρικής για την επίτευξη τόσο του επιχειρησιακού της πλάνου όσο και του επιτυχούς μετασχηματισμού της σε επενδυτική πλατφόρμα στην Ελληνική Αγορά ακίνητης περιουσίας (όπως ειδικότερα αναφέρεται στη σημείωση 25)

εκτιμά ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, και επομένως πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για την σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.





### Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που ισχύουν από 01.01.2021:

#### **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9» (Κανονισμός 2020/2097/15.12.2020):**

Την 25.06.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π 4 με την οποία παράτεινε την προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 κατά δύο έτη. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρίες που έχουν κάνει χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9 θα πρέπει να εφαρμόσουν το πρότυπο αυτό το αργότερο την 01.01.2023.

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

#### **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 4: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς – 2η φάση (Κανονισμός 2021/25/13.01.2021)**

Την 27.10.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 4 και Δ.Π.Χ.Π 16 στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς από ένα εναλλακτικό επιτόκιο. Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επαναυπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρίες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.

- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανakλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 01.01.2021 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία



**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Αναφορές στο εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Κανονισμός 2021/1080/28.6.2021)**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2022

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμογή από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2022

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής είναι μετά την 01.01.2021, τα οποία δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από τη Εταιρεία.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2016.

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



**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16 «Μισθώσεις»: -Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.04.2021

Την 31.03.2021 ο Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία παρέτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.05.2020.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

**► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023



Την 07.05.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρείες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

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

Περαιτέρω ανάλυση ως προς τα ανωτέρω πρότυπα παρατίθεται στη σημείωση 1.1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2020.

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

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

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

### Κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

#### (α) Έλεγχος απομείωσης επενδύσεων σε ακίνητα

Η εταιρεία εξετάζει για σκοπούς ελέγχου απομείωσης την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα βασιζόμενη σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

#### (β) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς ελέγχου απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρείες και κατ' ελάχιστο σε ετήσια βάση τα ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

(γ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρακολουθούν τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις εκτιμώνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας με την συνεισφορά των νομικών συνεργατών, που αξιολογούν τις μεμονωμένες υποθέσεις και προβαίνουν σε εκτιμήσεις των πιθανών κινδύνων.

(δ) Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

Οι υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσδιορίζονται βάσει αναλογιστικής μελέτης που κατά κύριο λόγο διενεργείται σε ετήσια βάση και η οποία βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με το επιτόκιο προεξόφλησης, τη μελλοντική εξέλιξη των αποδοχών και συντάξεων καθώς και την απόδοση τυχόν περιουσιακών στοιχείων των προγραμμάτων. Οποιαδήποτε μεταβολή των παραδοχών αυτών ενδέχεται να επηρεάσει το ύψος των αναγνωρισθέντων υποχρεώσεων. Σημειώνεται ότι, σε συνέχεια διαβουλεύσεων, εκδόθηκε από την Επιτροπή Διεργητικών ΔΠΧΠ (IFRIC Committee) βάσει της οποίας, στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας βασίζεται στον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955. Στο πλαίσιο αυτό η κατανομή των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας δεν θα πρέπει να ξεκινά από την πρώτη ημέρα απασχόλησης αλλά μεταγενέστερα. Ο Όμιλος θα αξιολογήσει την εν λόγω απόφαση σε συνάρτηση με τα πραγματικά δεδομένα που ισχύουν για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών με βάση την αναλογιστική μελέτη της 31.12.2021 προκειμένου να προβεί σε τυχόν προσαρμογές στο ύψος της υποχρέωσης για αποζημίωση του προσωπικού.

(ε) Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει εάν έχουν δημιουργηθεί οι συνθήκες για την ύπαρξη και συνεπώς την ανακατάταξη μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από την εταιρεία ως «κατεχόμενα προς πώληση». Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία για να κατηγοριοποιηθούν ως «κατεχόμενα προς πώληση» θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πιθανότητα της πώλησής τους να είναι σημαντικά αυξημένη.

Αναφορικά με την γνωστοποίηση που έλαβε η εταιρεία από την ελέγχουσα μέτοχό της Εταιρεία (βλ. Note 25) επειδή αφενός η επιστολή αυτή απεστάλη μεταγενέστερα της 30/06/2021 αφετέρου δεν προκύπτει ότι κατά την 30/06/2021 και έως και τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων καταστάσεων ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που προβλέπονται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π 5 για να κατηγοριοποιηθεί η συναλλαγή της μεταβίβασης του κλάδου των υπηρεσιών επι ακινήτων ως υποκείμενη στο Δ.Π.Χ.Π 5 καθώς δεν έχουν αποσαφηνιστεί ουσιώδης λεπτομέρειες της μέλλουσας συναλλαγής, η εταιρεία δεν προέβη σε ανακατάταξη και απεικόνιση του κλάδου Παροχής Υπηρεσιών σε Ακίνητα στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου αναφοράς ως «κατεχόμενα προς πώληση».

**2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020 0	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020
Εκτιμήσεις ακινήτων	2.142.474	2.576.078	1.773.239	2.181.106
Διαχείριση ακινήτων	2.593.096	2.258.889	2.069.412	1.557.528
<b>Σύνολο</b>	<b>4.735.570</b>	<b>4.834.967</b>	<b>3.842.651</b>	<b>3.738.634</b>

Η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών κατά ποσό Ευρώ 104 χιλ. προέρχεται από



- αύξηση των εσοδών από υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 512 χιλ. ήτοι από εργασίες που αφορούν :
  - Αγορές / Πωλήσεις Ακινήτων (Αξιολόγηση Προσφορών , Διαπραγματεύσεις , Συντονισμός Ενεργειών Ολοκληρώσεως της Αγοραπωλησίας)
  - Μισθώσεις / Εκμισθώσεις Ακινήτων (Εξεύρεση Μισθίου / Μισθωτού , Αξιολόγηση Προσφορών, Διαπραγματεύσεις Μισθώσεων, Είσπραξη Μισθωμάτων)
  - Εποπτεία / Διαχείριση Ακινήτων (Είσπραξη Μισθωμάτων, Μέριμνα για την Εφαρμογή Κανονισμών Ακινήτου , Τήρηση συμβατικών Υποχρεώσεων Μισθωτών , Επιθεωρήσεις Ακινήτων)
- μείωση των εσόδων από υπηρεσίες Εκτίμησης Ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 408χιλ. ήτοι από εργασίες που αφορούν :
  - Αναλύσεις χαρτοφυλακίου ακινήτων
  - Εκτιμήσεις αξιών ακινήτων
  - Συλλογή δεδομένων & δημιουργία βάσεων δεδομένων ακινήτων
  - Δεικτοποιήσεις
  - Έρευνες αγοράς (σε πανελλαδικό επίπεδο)
  - Ανάπτυξη μοντέλων αυτοματοποιημένων εκτιμήσεων

Τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται κατά 96,3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 3,7% από λοιπούς τρίτους πελάτες, (αντίστοιχα τα έσοδα της εταιρείας για 30.06.2020 προέρχονται κατά 92,8% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 7,2% από λοιπούς τρίτους πελάτες), τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται σε 30 ημέρες.

### 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Ενοίκια από όμιλο ALPHA	1.248.194	1.247.718	1.247.750	1.247.718
Ενοίκια από τρίτους	12.665	79.844	12.358	79.384
<b>Σύνολο</b>	<b>1.260.859</b>	<b>1.327.562</b>	<b>1.260.108</b>	<b>1.327.102</b>

Τα μισθώματα τιμολογούνται σε μηνιαία βάση στην αρχή του μήνα, δεν τοκίζονται και εξοφλούνται κατά κανόνα εντός 30 ημερών.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην πλειοψηφία τους στην Alpha Bank και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο το οποίο το έτος 2020 παρέμεινε κενό, και μέσα στο 2021 προχώρησε σε πώληση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD μετά την απόφαση του Εφετείου Σόφιας (σημείωση 15) δεν έχει στην κυριότητα της ακίνητα.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.





Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

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

#### 4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Μισθοί	2.276.461	2.335.121	1.841.288	1.841.813
Εργοδοτικές εισφορές	438.230	478.562	411.383	445.753
Λοιπές επιβαρύνσεις	161.769	165.585	133.721	119.487
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	5.159	-	5.159	-
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	28.257	24.311	28.257	24.311
Αναστροφή πρόβλεψης αποζημίωσης	(209.021)	-	(209.021)	-
Κόστος αποζημίωσης εργαζομένων από συμπεφωνημένες αποχωρήσεις	729.775	-	729.775	-
<b>Σύνολο</b>	<b>3.430.630</b>	<b>3.003.579</b>	<b>2.940.562</b>	<b>2.431.364</b>

Η απεικόνιση του κονδυλίου “Κόστος αποζημίωσης εργαζομένων από συμπεφωνημένες αποχωρήσεις” στις καταστάσεις περιλαμβάνει το κόστος για την αποζημίωση εργαζομένων από συμπεφωνημένες αποχωρήσεις συνολικού ποσού Ευρώ 729.775, ενώ αντίστοιχα έχει πραγματοποιηθεί αναστροφή της πρόβλεψης αποζημίωσης από το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ποσού Ευρώ 209.021 (σηματισθείσα πρόβλεψη αποζημίωσης των εργαζομένων που αποχωρούν).

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 30.06.2021 ήταν στον Όμιλο 136 άτομα και στην Εταιρεία 107 άτομα. Στις 31.12.2020 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 141 άτομα και για την Εταιρεία 107 άτομα.

**5. Αμοιβές τρίτων**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020*	30.06.2021	30.06.2020*
Δικηγόροι	122.675	104.104	111.967	79.367
Μηχανικοί-εκτιμητές	744.345	594.151	573.320	418.134
Λοιποί	371.475	309.314	283.238	196.949
<b>Σύνολο</b>	<b>1.238.495</b>	<b>1.007.569</b>	<b>968.525</b>	<b>694.450</b>

Στις 30.06.2020, στην γραμμή “Λοιποί”, έχει ενσωματωθεί ποσό Ευρώ 33.925 σε επίπεδο Εταιρείας και ποσό Ευρώ 39.904 σε επίπεδο Ομίλου το οποίο αφορά Αμοιβές και Έξοδα Ελεγκτών. Κατά την προηγούμενη χρήση τα ποσά αυτά είχαν ενσωματωθεί στα Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα (αναφέρεται και στην σημείωση 24).

**6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020*	30.06.2021	30.06.2020*
Ασφάλιστρα	22.882	51.498	16.217	25.886
Επισκευές και συντηρήσεις	170.559	150.294	143.461	129.142
Λοιπές παροχές τρίτων	62.262	75.086	39.488	64.018
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	148.500	-	148.500	-
Χαρτόσημο μισθωμάτων	608	691	608	691
Λοιποί φόροι τέλη	28.679	22.834	27.965	22.805
Έξοδα μετακινήσεων	48.198	33.112	48.198	31.195
Γραφική ύλη	32.320	11.846	29.454	8.945
Έξοδα μετοχολογίου	3.940	3.685	3.940	3.685
Κοινόχρηστες δαπάνες	27.044	27.376	27.044	27.376
Συνδρομές	21.110	11.337	21.110	11.337
Λοιπά έξοδα	206.066	195.728	150.133	127.023
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	9.622	34.661	9.622	34.661
<b>Σύνολο</b>	<b>781.790</b>	<b>618.148</b>	<b>665.740</b>	<b>486.764</b>



## 7. Φόρος εισοδήματος

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 119 του Ν.4799/2021, προβλέπεται μείωση σε ογδόντα τοις εκατό (80%) από εκατό τοις εκατό (100%), που ισχύει, του ποσοστού προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν για την προκαταβολή φόρου που βεβαιώνεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2021 και επόμενων. Ειδικά για το φορολογικό έτος 2020, το ποσοστό προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων ορίζεται σε εβδομήντα τοις εκατό (70%). Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 120 του ίδιου νόμου, μειώνεται κατά 2% (από 24% που ισχύει σήμερα σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Επίσης, για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Τρέχων φόρος	191.451	358.412	188.252	355.680
Αναβαλλόμενος φόρος	(232.848)	(59.068)	(232.848)	(59.068)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(41.397)</b>	<b>299.344</b>	<b>(44.596)</b>	<b>296.612</b>

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



	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Αποζημίωση προσωπικού	73.434	5.835	73.434	5.835
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	(272)	(995)	(272)	(995)
Προσωρινές διαφορές αποσβέσεις παγίων	163.354	30.215	163.354	30.215
Απομειώσεις παγίων	(38.348)	-	(38.348)	-
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	34.680	24.013	34.680	24.013
<b>Σύνολο</b>	<b>232.848</b>	<b>59.068</b>	<b>232.848</b>	<b>59.068</b>

Παρατίθεται κατωτέρω συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	30.06.2021		30.06.2020		30.06.2021		30.06.2020	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	<b>307.453</b>		<b>1.219.797</b>		<b>296.722</b>		<b>1.060.776</b>	
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	22,3%	68.478	21,1%	257.318	22,0%	65.279	24,0%	254.586
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	4,3%	13.210	5,5%	66.709	4,5%	13.210	6,3%	66.709
Έσοδα μη φορολογητέα	-3,6%	(11.121)	0,0%	-	-3,7%	(11.121)	0,0%	-
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	-23,6%	(72.700)	0,0%	-	-24,5%	(72.700)	0,0%	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	-12,8%	(39.264)	-2,0%	(24.684)	-13,2%	(39.264)	-2,3%	(24.684)
<b>Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>-13,5%</b>	<b>(41.397)</b>	<b>24,5%</b>	<b>299.344</b>	<b>-15,0%</b>	<b>(44.596)</b>	<b>28,0%</b>	<b>296.612</b>

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/2013, τα ενδοομιλικά μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι κράτους μέλους της Ε.Ε. και ανήκουν στον ίδιο Όμιλο απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από την παρακράτηση, εφόσον ο λήπτης του



μερίσματος κατέχει ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% στο μετοχικό κεφάλαιο του νομικού προσώπου που διανέμει και το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται επί τουλάχιστον 2 έτη.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria EOOD δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2007.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services SRL δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 1999.

Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2006.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2011.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν με ακρίβεια.

### 8. Κέρδη ανά μετοχή

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021	30.06.2020
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	348.850	920.453	341.318	764.164
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,07</b>	<b>0,02</b>	<b>0,05</b>

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

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

**9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια**

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>889.157</b>	<b>881.054</b>	<b>4.388.643</b>
Προσθήκες	-	56.290	17.606	73.896
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(354)	(1.010)	(1.364)
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>945.093</b>	<b>897.650</b>	<b>4.461.175</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>945.093</b>	<b>897.650</b>	<b>4.461.175</b>
Προσθήκες	-	32.543	125.851	158.394
Συναλλαγματικές διαφορές	-	81	1.010	1.091
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(10.094)	-	(10.094)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>967.623</b>	<b>1.024.511</b>	<b>4.610.566</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.618.432</b>	<b>967.623</b>	<b>1.024.511</b>	<b>4.610.566</b>
Προσθήκες	-	1.732	38.886	40.618
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	-	-	(17.652)	(17.652)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(384)	(1.507)	(1.891)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(9.783)	-	(9.783)
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>2.618.432</b>	<b>959.188</b>	<b>1.044.238</b>	<b>4.621.858</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>275.181</b>	<b>611.051</b>	<b>120.776</b>	<b>1.007.008</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	39.827	62.012	115.026
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(370)	(295)	(665)
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>288.368</b>	<b>650.508</b>	<b>182.493</b>	<b>1.121.369</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	<b>288.368</b>	<b>650.508</b>	<b>182.493</b>	<b>1.121.369</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.186	42.385	68.129	123.700
Αποσβέσεις μεταφορών- εκποιηθέντων-λήξεων	-	(10.094)	-	(10.094)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(104)	(211)	(315)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>301.554</b>	<b>682.695</b>	<b>250.411</b>	<b>1.234.660</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>301.554</b>	<b>682.695</b>	<b>250.411</b>	<b>1.234.660</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	43.108	72.909	129.204
Αποσβέσεις μεταφορών- εκποιηθέντων-λήξεων	-	(9.783)	-	(9.783)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(312)	(602)	(914)
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>314.741</b>	<b>715.708</b>	<b>322.718</b>	<b>1.353.167</b>



<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.330.064</b>	<b>294.585</b>	<b>715.157</b>	<b>3.339.806</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.316.878</b>	<b>284.928</b>	<b>774.100</b>	<b>3.375.906</b>
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>2.303.691</b>	<b>243.480</b>	<b>721.521</b>	<b>3.268.691</b>

## ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>573.883</b>	<b>766.352</b>	<b>3.958.667</b>
Προσθήκες	-	54.602	17.606	72.208
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>628.485</b>	<b>783.958</b>	<b>4.030.875</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>628.485</b>	<b>783.958</b>	<b>4.030.875</b>
Προσθήκες	-	16.730	87.783	104.513
Διαγραφές-Εκποιήσεις	-	(10.094)	-	(10.094)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>635.121</b>	<b>871.741</b>	<b>4.125.294</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.618.432</b>	<b>635.121</b>	<b>871.741</b>	<b>4.125.294</b>
Προσθήκες	-	1.736	38.886	40.622
Μεταβολές	-	-	(17.653)	(17.653)
Διαγραφές-Εκποιήσεις	-	(9.783)	-	(9.783)
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>2.618.432</b>	<b>627.074</b>	<b>892.974</b>	<b>4.138.480</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>275.181</b>	<b>406.652</b>	<b>93.524</b>	<b>775.357</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	25.403	48.470	87.060
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>288.368</b>	<b>432.055</b>	<b>141.994</b>	<b>862.417</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	<b>288.368</b>	<b>432.055</b>	<b>141.994</b>	<b>862.417</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.186	27.762	52.454	93.402
Αποσβέσεις μεταφορών- εκπονηθέντων	-	(10.094)	-	(10.094)
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>301.554</b>	<b>449.723</b>	<b>194.448</b>	<b>945.725</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>301.554</b>	<b>449.723</b>	<b>194.448</b>	<b>945.725</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	28.019	58.361	99.567
Αποσβέσεις μεταφορών- εκπονηθέντων-λήξεων	-	(9.783)	-	(9.783)
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>314.741</b>	<b>467.959</b>	<b>252.809</b>	<b>1.035.509</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.330.064</b>	<b>196.430</b>	<b>641.964</b>	<b>3.168.458</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>2.316.878</b>	<b>185.398</b>	<b>677.293</b>	<b>3.179.569</b>
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>2.303.691</b>	<b>159.115</b>	<b>640.165</b>	<b>3.102.971</b>



Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων εκτός από τα ιδιόκτητα οικόπεδα και κτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και ο Όμιλος για τις λειτουργικές τους ανάγκες, συμπεριλαμβάνονται επιπλέον κτίρια και επιβατικά εταιρικά αυτοκίνητα, τα οποία μισθώνει η Εταιρεία και ο Όμιλος για σκοπούς της λειτουργίας τους, και τα οποία παρουσιάζονται ανωτέρω ως στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης. Κατά την διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης που να διαφοροποιούν ουσιωδώς την ανακτήσιμη αξία και ως εκ τούτου η λογιστική τους αξία αντιπροσωπεύει την ανακτήσιμη αξία.

#### 10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	42.027.544	41.806.331
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	42.027.544	41.806.331
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>01 Ιουλίου 2021</b>	42.027.544	41.806.331
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(221.213)	-
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>41.806.331</b>	<b>41.806.331</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	7.158.065	7.057.780
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.404
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>7.382.894</b>	<b>7.278.184</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	7.382.894	7.278.184
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.405
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>7.607.723</b>	<b>7.498.589</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	7.607.723	7.498.589
Αποσβέσεις περιόδου	223.358	220.409
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	(112.084)	-
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>7.718.998</b>	<b>7.718.998</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>34.644.650</b>	<b>34.528.147</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>34.419.821</b>	<b>34.307.742</b>
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>34.087.333</b>	<b>34.087.333</b>

Τα περισσότερα από τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με δυνατότητα ανανέωσης βάσει συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών.



Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.260.108 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.260.859 για τον Όμιλο. Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2020 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό 1.327.102 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.327.562 για τον Όμιλο, και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος ως εκμισθωτής δεν έχει ουσιώδη επίπτωση από την εφαρμογή των μέτρων παραχώρησης μισθωμάτων στα πλαίσια της αντιμετώπισης της πανδημίας Covid19.

#### **Έσοδα από Μισθώσεις**

Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Το δε σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<b>ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30.06.2021</b>	<b>ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30.06.2020</b>
Για το επόμενο έτος	2.703.269	2.700.376
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	2.295.908	4.773.421
Πέρα των 5 ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	155.847	370.547
<b>Σύνολο</b>	<b>5.155.024</b>	<b>7.844.344</b>

Στα ανωτέρω μελλοντικά εισπραττόμενα μισθώματα δεν έχει υπολογισθεί χαρτόσημο και δεν έχουν υπολογισθεί αναπροσαρμογές.



## 11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>						
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	923.638	-	923.638	912.074	-	912.074
Προσθήκες	15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Συναλλαγματικές διαφορές	(28)	-	(28)	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>938.610</b>	<b>-</b>	<b>938.610</b>	<b>927.074</b>	<b>-</b>	<b>927.074</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	938.610	-	938.610	927.074	-	927.074
Προσθήκες	21.251	8.460	29.711	21.251	8.460	29.711
Συναλλαγματικές διαφορές	(14)	-	(14)	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>959.847</b>	<b>8.460</b>	<b>968.307</b>	<b>948.325</b>	<b>8.460</b>	<b>956.785</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2021</b>	959.847	8.460	968.307	948.325	8.460	956.785
Προσθήκες	11.000	40.212	51.212	11.000	40.212	51.212
Συναλλαγματικές διαφορές	(28)	-	(28)	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>970.819</b>	<b>48.672</b>	<b>1.019.491</b>	<b>959.325</b>	<b>48.672</b>	<b>1.007.997</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>01 Ιανουαρίου 2020</b>	906.398	-	906.398	902.323	-	902.323
Αποσβέσεις περιόδου	5.720	-	5.720	4.488	-	4.488
Συναλλαγματικές διαφορές	(18)	-	(18)	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>912.100</b>	<b>-</b>	<b>912.100</b>	<b>906.811</b>	<b>-</b>	<b>906.811</b>
<b>01 Ιουλίου 2020</b>	912.100	-	912.100	906.811	-	906.811
Αποσβέσεις περιόδου	7.093	-	7.093	5.881	-	5.881
Συναλλαγματικές διαφορές	6	-	6	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>919.199</b>	<b>-</b>	<b>919.199</b>	<b>912.692</b>	<b>-</b>	<b>912.692</b>
<b>1 Ιανουάριος 2021</b>	919.199	-	919.199	912.692	-	912.692
Αποσβέσεις περιόδου	8.675	-	8.675	7.499	-	7.499
Συναλλαγματικές διαφορές	(25)	-	(25)	-	-	-
<b>30 Ιούνιος 2021</b>	<b>927.849</b>	<b>-</b>	<b>927.849</b>	<b>920.191</b>	<b>-</b>	<b>920.191</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>26.510</b>	<b>-</b>	<b>26.510</b>	<b>20.263</b>	<b>-</b>	<b>20.263</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>40.648</b>	<b>8.460</b>	<b>49.108</b>	<b>35.633</b>	<b>8.460</b>	<b>44.093</b>
<b>30 Ιουνίου 2021</b>	<b>42.970</b>	<b>48.672</b>	<b>91.642</b>	<b>39.134</b>	<b>48.672</b>	<b>87.806</b>



## 12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2021 η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

α) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 κατά την 30 Ιουνίου 2021. Δεν υπάρχει μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020.

β) Στην Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 16.812.616 κατά την 30 Ιουνίου 2021. Δεν υπάρχει μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020.

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 289.000 κατά την 30 Ιουνίου 2021. Δεν υπάρχει μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020.

δ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 κατά την 30 Ιουνίου 2021. Δεν υπάρχει μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρεία αναγνώρισε κατά την 30.06.2020 ζημιά ύψους Ευρώ 113.635 για την απομείωση της θυγατρικής Εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D., ενώ κατά την 30.06.2021 δεν προέκυψε κάποιο επιπρόσθετο ποσό ύστερα από την αξιολόγηση ενδείξεων απομείωσης των θυγατρικών Εταιρειών.

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

## 13. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση

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

### 30.06.2021

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	47.050	29.550

### 31.12.2020

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Propindex A.E.	17.500	47.050	29.550



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

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

#### 14. Απαιτήσεις από πελάτες

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

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες		562.966	482.765	498.023	407.117
Απαιτήσεις από ενδοομιλικούς πελάτες	20	4.142.071	6.750.383	3.742.285	6.292.061
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9		(327.014)	(302.353)	(327.014)	(302.353)
<b>Σύνολο</b>		<b>4.378.023</b>	<b>6.930.795</b>	<b>3.913.294</b>	<b>6.396.825</b>

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

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2020 – 30.06.2021 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 1.1.2020	401.297	401.141
Απομείωση περιόδου 01.01.2020 - 30.06.2020	90.434	90.434
Συναλλαγματικές διαφορές	(5)	-
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2020</b>	<b>491.726</b>	<b>491.575</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου 01.07.2020 - 31.12.2020	(189.371)	(189.222)
Συναλλαγματικές διαφορές	(2)	-
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020</b>	<b>302.353</b>	<b>302.353</b>
Απομείωση περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	24.661	24.661
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2021</b>	<b>327.014</b>	<b>327.014</b>

Η Εταιρεία εφαρμόζει, την απλοποιημένη προσέγγιση Δ.Π.Χ.Π. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια).



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

Από την εφαρμογή της παραπάνω πολιτικής κατά την 30 Ιουνίου 2021 και αντίστοιχα 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank, καθόσον από εξέταση που έγινε τα τελευταία 3 χρόνια, αφενός δεν υπήρξαν πιστωτικά γεγονότα αφετέρου οι προοπτικές των αντισυμβαλλόμενων ενδοομιλικών Εταιρειών είναι ιδιαίτερα ευνοϊκές, ως εκ τούτου λόγω ότι η Εταιρεία ακολουθεί την απλοποιημένη προσέγγιση υπολογισμού απομείωσης, δεν έχει χρησιμοποιηθεί σχετικός συντελεστής.

### 15. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	63.039	76.192	44.220	41.097
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λοιπές απαιτήσεις	2.233.668	2.680.203	1.922.763	2.036.449
Απαίτηση από Ακαδημία Επιστημών Σόφιας	19.260.827	19.260.827	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	154.026	-	109.130	-
	<b>21.825.997</b>	<b>22.131.659</b>	<b>2.190.550</b>	<b>2.191.983</b>

Το ποσό Ευρώ 19.260.827 αφορά την απαίτηση από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας (Εδώ αναφέρεται και ως "BAS"), ύστερα από την επίδραση της προεξόφλησης πάνω στην ονομαστική αξία της απαίτησης ύψους Ευρώ 19.551.187.

Ειδικότερα η απαίτηση προέκυψε κατόπιν θετικής έκβασης νομικής υπόθεσης, βάσει της οποίας η Chardash αιτήθηκε να αποζημιωθεί για τις διενεργηθείσες δαπάνες της επί ακινήτου, ως προϋπόθεση για την απόδοση του ακινήτου αυτού στη BAS η οποία είχε διεκδικήσει επιτυχώς νομικά την κυριότητά του.

Στις 09.10.2019 η Chardash πέτυχε την έκδοση από το Πρωτοδικείο Σόφιας διαταγής εκτελέσεως κατά της BAS για την είσπραξη του προαναφερθέντος ποσού των δαπανών ύψους BNG 38.238.211 ή Ευρώ 19.551.187.

Ήδη η «Chardash Trading», βρίσκεται στο στάδιο εκτελέσεως της ως άνω Εφετειακής αποφάσεως για την είσπραξη του ως άνω ποσού των δαπανών, ενώ διεξάγονται μεταξύ των μερών και συζητήσεις για τη διευθέτηση των οικονομικών εκκρεμοτήτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψιν την εν γένει χρηματοοικονομική θέση της BAS καθώς και την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου της, πλέον των λοιπών περιουσιακών στοιχείων που αυτή διαθέτει και τα οποία είναι δεκτικά κατάσχεσης, υπερκαλύπτουν την αξίωση της Εταιρείας. Ως εκ τούτου ο Όμιλος εκτιμά ότι θα ικανοποιηθεί η ως άνω απαίτηση ποσού Ευρώ 19.551.187. Αναφορικά με την απαίτηση αυτή η Εταιρεία, έχει αναγνωρίσει στις «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσό ύψους Ευρώ 1.195.039 που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ της



απαίτησης αυτής και της αναπόσβεστης αξίας με την οποία αποχαρακτηρίστηκε το εν λόγω ακίνητο σύμφωνα με την αμετάκλητη απόφαση του Εφετείου Σόφιας.

Στις Λοιπές Απαιτήσεις ποσό εκ Ευρώ 625.489 κατά την 31.12.2020 και 30.06.2021 αφορά απαίτηση της θυγατρικής εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. κατά της BAS για φόρους και τέλη που έχει καταβάλει για εισόδημα από χρήση και κατοχή ακινήτου το οποίο δεν ήταν ούτε στη κατοχή ούτε στη κυριότητά της.

Ποσό Ευρώ 469.355 κατά την 30.06.2021 (αντίστοιχα για 31.12.2020 ποσό Ευρώ 774.212) στις Λοιπές Απαιτήσεις αφορά ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη μητρική εταιρεία από εισπράξεις ενοικίων για λογαριασμό της Μητρικής της Εταιρείας όπου έχει σχηματιστεί ισόποση υποχρέωση στις Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις στην γραμμή «Λοιπές υποχρεώσεις». Επιπρόσθετα, ποσό Ευρώ 309.733 κατά την 30.06.2021 (αντίστοιχα για 31.12.2020 ποσό Ευρώ 255.399) στις Λοιπές Απαιτήσεις αφορά λοιπές καταβολές που έχουν γίνει για λογαριασμό της Μητρικής Εταιρείας στα πλαίσια σύμβασης για την διαχείριση των ακινήτων.

Επίσης, περιέχεται και ποσό Ευρώ 385.000 το οποίο αφορά καταβολή για μελλοντική αύξηση κεφαλαίου προς την θυγατρική της Εταιρεία Chardash ενώ κατά την 31.12.2020 το αντίστοιχο ποσό ήταν 155.000

#### 16. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ταμείο	409	1.590	334	1.515
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	82.057.249	79.938.495	79.043.955	77.226.569
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	-	(48.369)	-	(48.369)
<b>Σύνολο</b>	<b>82.057.658</b>	<b>79.891.716</b>	<b>79.044.289</b>	<b>77.179.715</b>

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων δεν διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία τους. Δεδομένου ότι τα υπόλοιπα αυτά είναι άμεσα απαιτητά, παρέχεται η δυνατότητα εξαίρεσης από τον υπολογισμό ECL.

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου 1.1.2020- 30.06.2021 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2020</b>	(29.992)	(29.992)
Απομείωση χρήσης 2020	(9.619)	(9.619)
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2020</b>	<b>(39.611)</b>	<b>(39.611)</b>
<b>Απομείωση 01.07.2020</b>	(39.611)	(39.611)
Απομείωση χρήσης 2020	(8.758)	(8.758)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2020</b>	<b>(48.369)</b>	<b>(48.369)</b>
<b>Απομείωση 01.01.2021</b>	(48.369)	(48.369)
Απομείωση χρήσης 2020	48.369	48.369
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Η αναστροφή της πρόβλεψης απομείωσης τις προθεσμιακές καταθέσεις λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρεία κατά τη περίοδο 1.1.2020- 30.06.2021 δεν προέβη σε τοποθέτηση των διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις.



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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ταμείο	409	1.590	334	1.515
Καταθέσεις όψεως	82.057.249	3.977.605	79.043.955	2.226.152
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	75.960.294	-	75.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>82.057.658</b>	<b>79.939.489</b>	<b>79.044.289</b>	<b>77.227.667</b>

### 17. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει Μετοχές υπέρ το άρτιο όπως εμφανίζεται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
<b>Σύνολο</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>	<b>20.184.886</b>

Δεν υπάρχει μεταβολή μέσα στην περίοδο από 01.01.2021 έως 30.06.2021.

### 18. Αποθεματικά

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	5.346.881	5.346.881	5.346.881	5.346.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(74.011)	(67.885)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	30.332	25.173	30.332	25.173
<b>Σύνολο</b>	<b>5.303.202</b>	<b>5.304.169</b>	<b>5.377.213</b>	<b>5.372.054</b>



Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Σημειώνεται ότι το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 137 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2020.

#### 19. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Εμπορικές υποχρεώσεις	321.813	785.566	149.154	634.690
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	451.968	522.668	163.187	212.224
Φ.Π.Α.	146.433	775.516	170.062	748.198
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	157.775	223.486	135.070	201.555
Εγγυήσεις ενοικιαστών	62.178	62.177	62.177	62.176
Πρόγραμμα επίτευξης στόχων (Bonus)	-	66.976	-	9.000
Λοιπές υποχρεώσεις	3.424.600	3.714.611	625.279	787.956
Αμοιβές προσωπικού πληρωτέες	587.400	-	587.400	-
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	133.647	-	68.916	-
<b>Σύνολο</b>	<b>5.285.814</b>	<b>6.151.000</b>	<b>1.961.245</b>	<b>2.655.799</b>

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2021, στις «Λοιπές υποχρεώσεις» του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.195.039 (ποσό Ευρώ 1.195.039 κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020) ως αναβαλλόμενο έσοδο που αφορά την απαίτηση της θυγατρικής Εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. από την BAS. Επίσης περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 1.656.465 (ποσό Ευρώ 1.561.778 κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020) το οποίο αφορά οφειλόμενα μισθώματα της εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. προς την BAS.

**20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank όπου είναι θυγατρική της Alpha Group Investments Limited, η οποία συμμετέχει κατά 89,8% και της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. που συμμετέχει κατά 3,4% στην Εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2021 και 31.12.2020 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
<b><u>Ενεργητικό</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.142.071	6.750.383	3.742.285	6.292.061
Λοιπές απαιτήσεις	808.971	1.034.383	1.193.847	1.030.709
Δικαιώματα χρήσης	127.381	150.878	46.026	54.071
Ταμείο και διαθέσιμα	81.406.759	79.489.280	79.043.949	77.178.095
	<b>86.485.182</b>	<b>87.424.924</b>	<b>84.026.107</b>	<b>84.554.936</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
<b><u>Παθητικό</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	85.762	90.780	85.762	61.236
Λοιπές υποχρεώσεις	598.105	862.525	469.879	774.222
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	131.643	153.202	47.041	53.898
	<b>815.511</b>	<b>1.106.507</b>	<b>602.682</b>	<b>889.356</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
<b><u>Έσοδα</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.978.084	4.513.689	3.041.275	3.871.619
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.248.192	1.247.718	1.247.750	1.252.361
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22.245	131.913	20.404	211.796
	<b>5.248.521</b>	<b>5.893.320</b>	<b>4.309.429</b>	<b>5.335.776</b>

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	
	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
<b><u>Έξοδα</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	106.710	104.561	12.778	13.035
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	82.456	49.411	59.050	42.285
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	21.540	20.477	7.054	6.978
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.543	3.287	555	675
	<b>215.249</b>	<b>177.736</b>	<b>79.437</b>	<b>62.973</b>





	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2021	30.06.2020*	30.06.2021	30.06.2020*
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	257.545	218.594	257.545	218.594

Αναφορικά με τις αμοιβές των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών, έχει προστεθεί το ποσό των αμοιβών των Διευθυντικών στελεχών για την περίοδο 01.01.2020 – 30.06.2020, καθώς κατά την προηγούμενη χρήση τα ποσά αυτά περιλάμβαναν μόνο τις αμοιβές Μελών ΔΣ.

## 21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικό ποσό αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

1. Με αγωγή του κατά της Εταιρείας, πρώην εργαζόμενος αξιώνει μεταξύ άλλων να του καταβληθούν αποδοχές υπερημερίας ποσού 106.480,62 Ευρώ νομιμοτόκως. Η ευδοκίμηση ή μη της αγωγής σχετίζεται άρρηκτα με την απόδειξη συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών. Κατά τη γνώμη του εξωτερικού νομικού συμβούλου που χειρίζεται την υπόθεση οι πιθανότητες τείνουν προς την απόρριψή της. Λόγω ότι η αρνητική έκβαση δεν κρίνεται πιθανή, η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης.

### β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2015 έως και 2019 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρείες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη Εταιρεία μέχρι τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημέρα του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Για τη χρήση 2020 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2020. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις διαφορετικές από αυτές που η εταιρεία ανέφερε στις οικονομικές καταστάσεις με ημ/νια 31/12/2020 εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.





Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

## 22. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, οι θυγατρικές εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. και Chardash Trading E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε με 30.06.2021 σε 14,90% .

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

### ΟΜΙΛΟΣ

30.06.2021

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμίσθωση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	4.735.570	1.260.859	-	5.996.429
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>(745.579)</b>	<b>929.861</b>	-	<b>184.282</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	22.254	22.254
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(14.561)	(14.561)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-	-	91.770	91.770
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	23.708	23.708
Φόρος Εισοδήματος	-	-	41.397	41.397
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>(745.579)</b>	<b>929.861</b>	<b>164.568</b>	<b>348.850</b>
Ενεργητικό (30.06.2021)	7.347.318	34.202.480	104.206.598	145.756.395
Παθητικό (30.06.2021)	2.372.857	169.416	5.250.356	7.792.629
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2021)				52.943

**ΟΜΙΛΟΣ****30.06.2020**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμίσθωση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	4.834.967	1.327.562	-	6.162.529
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>245.745</b>	<b>941.913</b>	-	<b>1.187.658</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	131.932	131.932
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(14.560)	(14.560)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-	-	14.820	14.820
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(100.053)	(100.053)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(299.344)	(299.344)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>245.745</b>	<b>941.913</b>	<b>(267.205)</b>	<b>920.453</b>
Ενεργητικό (31.12.2020)	10.287.308	36.537.869	100.020.878	146.846.055
Παθητικό (31.12.2020)	3.981.262	151.952	5.081.704	9.214.918
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2020)				71.290

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****30.06.2021**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμίσθωση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	3.842.651	1.260.108	-	5.102.759
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>-732.730</b>	<b>933.191</b>	-	<b>200.461</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	20.404	20.404
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	-8.171	-8.171
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-	-	60.320	60.320
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	23.708	23.708
Φόρος Εισοδήματος	-	-	44.596	44.596
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>-732.730</b>	<b>933.191</b>	<b>140.857</b>	<b>341.318</b>
Ενεργητικό (30.06.2021)	7.099.503	34.201.031	98.362.070	139.662.604
Παθητικό (30.06.2021)	2.108.391	167.575	2.111.111	4.387.077
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2021)				52.943

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****30.06.2020**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμίσθωση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	3.738.634	1.327.102	-	5.065.736
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>153.376</b>	<b>987.829</b>	-	<b>1.141.205</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	127.338	127.338
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(8.899)	(8.899)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες*	-	-	(113.635)	(113.635)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-	-	14.820	14.820
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(90.434)	-	(9.619)	(100.053)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(296.612)	(296.612)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>62.942</b>	<b>987.829</b>	<b>(286.607)</b>	<b>764.164</b>
Ενεργητικό (31.12.2020)	9.725.298	34.385.622	96.425.368	140.536.288
Παθητικό (31.12.2020)	3.353.371	149.735	2.100.315	5.603.421
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2020)				69.602

Στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και επιπλέον στα αντίστοιχα στοιχεία της Εταιρείας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες. Επίσης, στα στοιχεία του Ομίλου, συμπεριλαμβάνεται και απαίτηση ποσού Ευρώ 19.260.827 από την BAS.

(\*) Η απομείωση της συμμετοχής αφορά την θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα των της εκμετάλλευσης ακινήτων

Ο τομέας Παροχής Υπηρεσιών αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων ενώ ο τομέας Εκμετάλλευση ακινήτων αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων κτηρίων.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή**

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. και Chardash Trading E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)**

<b>30.06.2021</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	1.260.108	-	307	444	-	1.260.859
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.842.651	536.102	71.059	318.088	32.330	4.735.570
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>5.102.759</b>	<b>536.102</b>	<b>71.366</b>	<b>318.532</b>	<b>32.330</b>	<b>5.996.429</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(2.940.562)	(259.976)	(55.876)	(174.216)	-	(3.430.630)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(1.634.265)	(247.666)	(114.568)	(56.116)	(32.330)	(2.020.285)
Αποσβέσεις	(327.471)	(5.029)	(15.733)	(12.999)	-	(361.232)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	23.708	-	-	-	-	23.708
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(4.878.590)</b>	<b>(512.671)</b>	<b>(186.177)</b>	<b>(243.331)</b>	<b>(32.330)</b>	<b>(5.788.439)</b>
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	20.404	-	-	1.850	-	22.254
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(8.171)	(3.500)	(1.521)	(1.369)	-	(14.561)
Κέρδη χρηματοοικονομικών πράξεων	-	-	-	-	-	-
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	60.320	-	25.868	5.582	-	91.770
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>296.722</b>	<b>19.931</b>	<b>(90.464)</b>	<b>81.264</b>	<b>-</b>	<b>307.453</b>
Φόρος	44.596	-	-	(3.199)	-	41.397
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>341.318</b>	<b>19.931</b>	<b>(90.464)</b>	<b>78.065</b>	<b>-</b>	<b>348.850</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 30.06.2021</b>	<b>139.662.604</b>	<b>1.233.642</b>	<b>20.736.782</b>	<b>1.697.678</b>	<b>17.574.311</b>	<b>145.753.691</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 30.06.2021</b>	<b>4.387.077</b>	<b>227.500</b>	<b>3.330.595</b>	<b>232.457</b>	<b>385.000</b>	<b>7.793.396</b>



<b>30.06.2020</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	1.327.102	-	460	-	-	1.327.562
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.738.634	665.029	161.430	299.874	30.000	4.834.967
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>5.065.736</b>	<b>665.029</b>	<b>161.890</b>	<b>299.874</b>	<b>30.000</b>	<b>6.162.529</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(2.431.364)	(331.219)	(63.432)	(177.564)	-	(3.003.579)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(1.181.214)	(272.557)	(171.259)	(30.687)	(30.000)	(1.625.717)
Αποσβέσεις	(311.953)	(4.230)	(17.208)	(12.184)	-	(345.575)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(213.688)	-	-	-	(113.635)	(100.053)
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(4.138.219)</b>	<b>(608.006)</b>	<b>(251.899)</b>	<b>(220.435)</b>	<b>(143.635)</b>	<b>(5.074.924)</b>
Εσοδα από τόκους	127.338	-	-	4.594	-	131.932
Χρημ/κά Έξοδα	(8.899)	(1.952)	(2.303)	(1.406)	-	(14.560)
Κέρδη χρηματοοικονομικών πράξεων	-	-	-	-	-	-
Λοιπά έκτακτα κέρδη/(ζημιές)	14.820	-	-	-	-	14.820
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>1.060.776</b>	<b>55.071</b>	<b>(92.312)</b>	<b>82.627</b>	<b>(113.635)</b>	<b>1.219.797</b>
Φόρος	(296.612)	-	-	(2.732)	-	(299.344)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>764.164</b>	<b>55.071</b>	<b>(92.312)</b>	<b>79.895</b>	<b>(113.635)</b>	<b>920.453</b>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2020</b>	<b>140.536.288</b>	<b>1.265.895</b>	<b>20.718.431</b>	<b>1.674.154</b>	<b>17.348.713</b>	<b>146.846.055</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2020</b>	<b>5.603.421</b>	<b>279.683</b>	<b>3.221.783</b>	<b>269.433</b>	<b>159.402</b>	<b>9.214.918</b>

**23. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων****Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» και «Συμβατικές Υποχρεώσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Το επίπεδο ιεράρχησης της εύλογης αξίας των εν λόγω κονδυλίων είναι το επίπεδο 3 εκτός του ταμείου και των ταμειακών διαθεσίμων και οι καταθέσεις τραπεζών που είναι στο επίπεδο 1

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

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων καθώς :

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

Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

**24. Αναταξινόμηση Κονδυλίων για την περίοδο 30.06.2020**

Για την καλύτερη απεικόνιση των ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων, ορισμένα ποσά της ενδιάμεσης κατάστασης αποτελεσμάτων και της ενδιάμεσης κατάστασης των ταμειακών ροών της συγκριτικής περιόδου και οι αντίστοιχες σημειώσεις αναμορφώθηκαν.

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ποσό που αφορά Δαπάνες Ελεγκτών έχουν αναταξινομηθεί από τα “Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα” στις “Αμοιβές Τρίτων”. Η αντίστοιχη σημείωση 5 και 6 έχει αναταξινομηθεί με τα παρακάτω ποσά:

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 30.06.2020	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 30.06.2020	Δημοσιευμένο 30.06.2020	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο 30.06.2020
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.003.579)		(3.003.579)	(2.431.364)		(2.431.364)
Αμοιβές τρίτων	(967.664)	(39.905)	(1.007.569)	(660.525)	(33.925)	(694.450)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(658.053)	39.905	(618.148)	(520.689)	33.925	(486.764)
Αποσβέσεις	(345.575)		(345.575)	(311.953)		(311.953)
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>(4.974.871)</b>	-	<b>(4.974.871)</b>	<b>(3.924.531)</b>	-	<b>(3.924.531)</b>



## Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο	Δημοσιευμένο	Αναταξινόμηση	Αναθεωρημένο
	30.06.2020	Από 1 Ιανουαρίου έως	30.06.2020*	30.06.2020*	Από 1 Ιανουαρίου έως	30.06.2020*
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>						
Κέρδη προ φόρων	1.219.797	-	1.219.797	1.060.776	-	1.060.776
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>						
Αποσβέσεις	345.575	-	345.575	311.953	-	311.953
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	100.053	-	100.053	100.053	-	100.053
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(117.372)	-	(117.372)	(118.439)	-	(118.439)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	113.635	-	113.635
Πρόβλεψεις αποζημίωσης προσωπικού	33.784	-	33.784	24.310	-	24.310
	<b>1.581.837</b>	-	<b>-1.581.837</b>	<b>-1.492.288</b>	-	<b>-1.492.288</b>
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>						
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.676.986	-	1.676.986	443.708	-	443.708
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(1.725.446)	(650.382)	(2.375.828)	(336.142)	(475.793)	(811.935)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>	<b>1.533.377</b>	<b>(650.382)</b>	<b>882.995</b>	<b>1.599.854</b>	<b>(475.793)</b>	<b>1.124.061</b>
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-	-	-	-	-	-
Καταβεβλημένοι φόροι	(655.083)	650.382	(4.701)	(475.793)	475.793	-
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>878.294</b>	-	<b>878.294</b>	<b>1.124.061</b>	-	<b>1.124.061</b>





## 25. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

1. Η Εταιρεία ανακοίνωσε στις 30 Ιουλίου ότι, σύμφωνα με ενημέρωση που έλαβε από τον ελέγχοντα μέτοχο της (η Alpha Bank εμμέσως κατέχει το 93% περίπου της Εταιρείας), (εφεξής η «Alpha Bank»), την πρόθεση της τελευταίας να εκκινήσει διαδικασία επιλογής στρατηγικού επενδυτή με σκοπό τον σχηματισμό κοινοπραξίας στην ελληνική αγορά ακινήτων μέσω της Εταιρείας (εφεξής το “Project Skyline” ή η «Συναλλαγή»), στο πλαίσιο του επικαιροποιημένου επιχειρηματικού της σχεδίου, Project Tomorrow, και ειδικότερα στο πλαίσιο της ανάπτυξης εργασιών μέσα από τη συνεργασία με διεθνείς επενδυτές.

Ο σχεδιασμός της Alpha Bank, μέσω του Project Skyline, προβλέπει τον μετασχηματισμό της Εταιρείας σε επενδυτική πλατφόρμα στην ελληνική αγορά με διαφοροποιημένα περιουσιακά στοιχεία ακίνητης περιουσίας, ενώ η δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας σε ακίνητα αναμένεται να αποκτηθεί από την 100% θυγατρική της Alpha Bank, Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε., και να ενσωματωθεί σε αυτή. Στο ίδιο πλαίσιο, η πρόθεση της Alpha Bank είναι η Εταιρεία να συνάψει μακροπρόθεσμη σύμβαση με την Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

Το μέγεθος της επίδρασης αυτής θα δύναται να εκτιμηθεί όταν οι λεπτομέρειες της συναλλαγής γίνουν γνωστές.

2. Την 31.08.2021 η θυγατρική εταιρεία Chardash Trading EOOD (Chardash) υπέγραψε με την Bulgarian Academy of Sciences (BAS) Μνημόνιο Συνεννόησης (MOU) για την αγορά Ακινήτου στην Σόφια Βουλγαρίας, το οποίο ανήκει στην κυριότητα της BAS. Η μεταβίβαση αυτή γίνεται στα πλαίσια της πλήρους και οριστικής εκκαθάριση των αμοιβαίων απαιτήσεων των μερών,. Το MOU προβλέπει ότι τα μέρη θα εργαστούν για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων της δεύτερης στην πρώτη με ταυτόχρονη παραίτηση από οποιαδήποτε άλλη αμοιβαία απαίτηση. Εκτιμάται η έως το τέλος του έτους ολοκλήρωση της συμφωνίας με την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων.

Η επίδραση της συγκεκριμένης συναλλαγής στο στάδιο αυτό δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη ακρίβεια καθώς δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι επιμέρους όροι ωστόσο δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική θέση της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 06 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ