



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Περίοδος από 1η Ιανουαρίου μέχρι 30η Ιουνίου 2022
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑΙ, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων.....	15
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων	17
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος	18
Συνοπτικός Ενδιάμεσος Ισολογισμός	19
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης	20
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	22
Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	23
Γενικές Πληροφορίες	23
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	25
1.1 Βάση Παρουσίασης.....	25
1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	30
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	31
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	32
4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	33
5. Αμοιβές τρίτων	34
6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	34
7. Φόρος εισοδήματος.....	35
8. Κέρδη ανά μετοχή.....	38
9. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.....	39
10. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	42
11. Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)	43
12. Άυλα πάγια.....	45
13. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	46
14. Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	46
15. Απαιτήσεις από πελάτες	47
16. Λοιπές απαιτήσεις	48
17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	48
18. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	50
19. Αποθεματικά.....	50
20. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	51
21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	51
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	53
23. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	54
24. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	61
25. Αναμόρφωση Κονδυλίων για την περίοδο 30.06.2021	61
26. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων	64



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

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της καθαρής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών 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, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΑΙ
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ Ξ.400467

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ535388

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
ΑΔΤ ΑΒ302252

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.****επί των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για την περίοδο από 01.01.2022 έως 30.06.2022**

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 2022 έως 30 Ιουνίου 2022.

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 1.1.2022 – 30.6.2022 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσίασαν αύξηση εσόδου κατά 21,1% σε επίπεδο Εταιρείας και 17,8% σε επίπεδο Ομίλου, σε σύγκριση με την συγκριτική περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στον τομέα Διαχείρισης Ακινήτων.

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 482,0% για την Εταιρεία και κατά ποσοστό 374,9% για τον Όμιλο, η οποία οφείλεται κυρίως στην μειωμένη κερδοφορία της αντίστοιχης περιόδου του 2021 λόγω αυξημένων δαπανών προβλέψεων αποζημίωσης από το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων που αφορούσαν εργαζομένους της Εταιρείας, συνολικού ποσού Ευρώ 729.775.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο εσόδων της περιόδου ανήλθε στο 12,5%.

Την 30.06.2022 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 24 ακίνητα εκ των οποίων και τα 23 βρίσκονταν στην Ελλάδα και 1 ακίνητο στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 55,10 εκατ. κατά την 30.06.2022 ενώ για την 31.12.2021 σε ποσό Ευρώ 55,50 εκατ.

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 7,06 εκατ. έναντι Ευρώ 6,00 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 17,8%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν αύξηση κατά 20,5% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν αύξηση κατά 7,7%.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 6,18 εκατ. έναντι Ευρώ 5,10 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 21,1%. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 25,5% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 7,7%.



Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 6 χιλ. έναντι Ευρώ 22 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 2 χιλ. έναντι Ευρώ 20 χιλ. της συγκριτικής περιόδου.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου στο Α' εξάμηνο 2022 ανήλθαν σε Ευρώ 5,54 εκατ. έναντι Ευρώ 5,80 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 4,5%. Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α' εξάμηνο του 2022 ανήλθε σε Ευρώ 4,36 εκατ. έναντι Ευρώ 4,90 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 10,8% η οποία οφείλεται σε αυξημένες αμοιβές και έξοδα προσωπικού λόγω σχηματισμού πρόβλεψης αποζημίωσης για το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων.

Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 1.52 εκατ. έναντι Ευρώ 0,32 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση κατά 374,9%. Για την Εταιρεία τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στο ποσό Ευρώ 1,80 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,30 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση κατά 482,0%. κυρίως λόγω αυξημένων δαπανών του 2021 από την επίδραση του σχηματισμού πρόβλεψης αποζημίωσης από το πρόγραμμα συμπεφωνημένων αποχωρήσεων καθώς και του αυξημένου εσόδου κατά την 30.06.2022 από τις υπηρεσίες του τομέα διαχείρισης.

Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' εξάμηνο 2022 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 1,12 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,36 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 212,5%. Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2022 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 1,40 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,35 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 300,2%.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα την 30.6.2022 ανήλθαν για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 80,77 εκατ. και για την Εταιρεία στο ποσό των Ευρώ 77,73 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		30.06.2022	31.12.2021
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	3403,44%	3169,44%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	246,33%	246,51%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	3432,39%	3140,14%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	2,85%	3,06%

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2022 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, στην ευαισθησία των υποδειγμάτων κινδύνου σε μακρο-παραμέτρους, καθώς επίσης στην δραστηριότητα της.

Όπως αναφέρθηκε ήδη, η ελληνική οικονομία έχει επηρεαστεί από τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην χώρα λόγω της πανδημίας Covid-19 παρ' όλο που από τα μέσα του 2021 και εντονότερα στο τέλος του έτους μια θετικότερη μεταστροφή στο οικονομικό κλίμα διαφάνηκε, η δυναμική της οποίας συνεχίζει να εξελίσσεται και στις αρχές του τρέχοντος τριμήνου καίτοι οι επιπτώσεις στην οικονομία από την εφαρμογή έκτακτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς του κορωνοϊού και των μεταλλάξεών του είναι σε εφαρμογή / εξέλιξη. Με τα δεδομένα αυτά οι εκτιμήσεις της Διοίκησης είναι οι απτές προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων θα δημιουργήσουν θετικότερο κλίμα και ευκαιρίες τις οποίες η εταιρεία έχει τη δυνατότητα τόσο σε στελεχιακή, οργανωτική όσο και οικονομική υποδομή να εκμεταλλευτεί προσδοκώντας έτσι την αύξηση του κύκλου εργασιών της και της κερδοφορίας της.

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον άνθρωπο, στο περιβάλλον και στην κοινωνία. Στα πλαίσια αυτά, καίτοι δεν είναι εκτεθειμένοι σε κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους, η αντιμετώπιση της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωσή, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος πέραν της συμμετοχής και υποστήριξης που παρέχουν τόσο σε ιδιωτικές όσο και σε κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν τη εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαντολογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επι ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπεριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας ταυτόχρονα ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.



Λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της:

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τα μέτρα που ελήφθησαν 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,
- την σταδιακή υλοποίηση των αποφάσεων των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας,
- τις διαφαινόμενες προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της τοπικής αγοράς ακινήτων καθώς και της ανάκαμψης της οικονομικής δραστηριότητας και την σταθερή πορεία εξόδου από την κρίση που έχει επιφέρει η πανδημία COVID-19, με ορατή τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την κερδοφορία για την χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2022,
- εκτιμάται ότι τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Μεταγενέστερα γεγονότα

1. Για τη διενέργεια του “Μετασχηματισμού” της Alpha Αστικά Ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, όπως αναλυτικά έχει περιγραφεί στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Την 21.07.2022 η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ ανακοίνωσε ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών που υπεβλήθησαν από τα επενδυτικά σχήματα που συμμετείχαν στη διαγωνιστική διαδικασία για τη συναλλαγή Skyline. Ανακήρυξε δε προτιμητέο επενδυτή με τον οποίο έχει ήδη εισέλθει σε διαδικασία διαπραγματεύσεων με στόχο την οριστικοποίηση της συμφωνίας για τη συναλλαγή Skyline εντός του Δ’ τριμήνου του 2022. Η ως άνω αναφερόμενη συναλλαγή μεταβίβασης αναμένεται πως θα ολοκληρωθεί εντός του Δ’ τριμήνου του 2022 με τίμημα στα επίπεδα της Εύλογης Αξίας αυτών κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με το 477/18.08.2022 πρακτικό εισηγήθηκε στη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων (ΤΓΣ) την έγκριση της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της εταιρείας. Η εισήγηση αυτή έγινε αποδεκτή από τη ΤΓΣ της εταιρείας που έγινε τη 09.09.2022 η οποία και ενέκρινε τη πώληση του συνόλου των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας που αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα. Σύμφωνα με την με ημερομηνία 30.06.2022 Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή τα ακίνητα της Εταιρείας είχαν συνολική εύλογη αξία Ευρώ 43εκ . Το εκτιμώμενο κέρδος σύμφωνα με τις τρέχουσες εκτιμήσεις και παραδοχές από τη συναλλαγή αυτή προσδιορίζεται στα Ευρώ 7 εκατ. περίπου.



Το μέγεθος της επίδρασης της συναλλαγής αυτής θα δύναται να εκτιμηθεί πληρέστερα όταν οι τελικές λεπτομέρειές της γίνουν γνωστές και αξιολογηθούν.

2. Σύμφωνα με το πρακτικό 476/28.07.2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε:
 - i. την ήδη ανακοινωθείσα με το πρακτικό 471/14.12.2021 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της 100% θυγατρική της εταιρεία Chardash Trading EOOD (Chardash) κατά το ποσό των ευρώ 2.750.000 και εξουσιοδότησε προς τούτο στελέχη της,
 - ii. τη πώληση του 100% των μετοχών που κατέχει στη εταιρεία "Alpha Group Real Estate Limited" εταιρεία επίσης του Ομίλου "Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ", έναντι του ποσού των ευρώ 19.600.000 και εκκίνησε τις σχετικές διαδικασίες. Σημειώνεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την συνεδρίαση του αξιολόγησε το εύλογο του τιμήματος ως αποδεκτό μέσα από την εκπόνηση σχετικής μελέτης για την εύλογη αξία της εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η ως άνω αναφερόμενη συναλλαγή μεταβίβασης, όπως και η αύξηση του κεφαλαίου της εταιρείας η οποία και θα προηγηθεί της μεταβίβασης, αναμένεται πως θα ολοκληρωθούν αμφότερες εντός του Δ' τριμήνου του 2022. Το καθαρό κέρδος από τη πώληση της συμμετοχής εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 37.384 πριν την κάλυψη των εξόδων που επωμίζεται η Εταιρεία και που αφορούν τη μεταβίβαση, όπως προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της συμμετοχής (Ευρώ 19.562.616) και της εύλογης αξίας της (Ευρώ 19.600.000). Σε επίπεδο Ομίλου δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση.

3. Κατά την έγκριση των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2021 το ΔΣ είχε προτείνει τη μη διανομή μερίσματος, ωστόσο στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε, ήτοι από 04.04.2022 έως και σήμερα, έχει ήδη εκκινήσει η υλοποίηση του προαναγγελθέντος μετασχηματισμού της Εταιρείας όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021. Επομένως, κρίνεται πλέον σκόπιμο η Εταιρεία να εξορθολογήσει τους σχετικούς δείκτες αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί αναπροσαρμόζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων που χρησιμοποιεί καθώς, με τον μετασχηματισμό της και τη μεταβολή του εύρους των εργασιών της, εκλείπει πλέον η ανάγκη για συσσώρευση κεφαλαίων με σκοπό την εξεύρεση και εκμετάλλευση καταλλήλων ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα και ενίσχυση του σχετικού χαρτοφυλακίου. Τούτων δοθέντων το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με το υπ αριθμ 478/18.08.2022 πρακτικό αποφάσισε να εισηγηθεί στη ΤΓΣ τη διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας συνολικού ποσού ευρώ 47.880.000 ήτοι 3,42 ευρώ ανά μετοχή από κέρδη όπου αφορούσαν από το 2021 και προγενέστερα, όπου και εγκρίθηκε κατά την ημερομηνία διεξαγωγής της ΤΓΣ την 09.09.2022.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2022 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

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 καλυτέρευση 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.

Στο πλαίσιο του ως άνω Μετασχηματισμού, υπεγράφη την 01.06.2022 Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης μεταξύ της Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και της Εταιρείας. Επίσης, στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline, η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ανακοίνωσε την 21.07.2022, ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών και έχει πλέον εισέλθει σε διαδικασία διαπραγματεύσεων, με στόχο την οριστικοποίηση της συμφωνίας για της Συναλλαγή Skyline εντός του Δ' τριμήνου του 2022.

Πλέον των ανωτέρω, επ' αφορμής του Μετασχηματισμού και προς υλοποίηση της εστίασης της δραστηριότητας της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων, η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία για την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Chardash Trading E.O.O.D. που δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, ως μοναδικό περιουσιακό της στοιχείο, ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εν γένει, θα επηρεασθούν θετικά από τον μετασχηματισμό αυτό. Η εκτίμηση αυτή εδράζεται στην διαφαινόμενη αύξηση των επενδυτικών ευκαιριών στο προσεχές διάστημα και στη δυνατότητα εκμετάλλευσης αυτών, αξιοποιώντας τόσο την πολυετή τεχνογνωσία και οργάνωσή της καθώς και το άρτια καταρτισμένο προσωπικό της

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 Διαχείρισεως Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) 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-αξιολόγησης λειτουργικού κινδύνου (RCSA) εφαρμόζεται σε ετήσια βάση. Σημειώνεται ότι η μέθοδος αυτή προβλέπει την αναγνώριση και αξιολόγηση των ενδεχόμενων λειτουργικών κινδύνων μετά την εφαρμογή ελέγχων (υπολειπόμενοι κίνδυνοι).

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που πηγάζει από την πιθανότητα ένας οφειλέτης να μην ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του τη χρονική στιγμή που επιβάλλεται, βάσει των συμφωνημένων όρων που αναφέρονται στη συγκεκριμένη συναλλαγή. Ο πιστωτικός κίνδυνος προέρχεται είτε από το γεγονός ο οφειλέτης να αρνείται να καλύψει τις συμβατικές απαιτήσεις είτε από την πιθανότητα να μην δύναται να τις καλύψει δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (95,3%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία 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 μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E 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**

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιανατολογικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στη Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ. Ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 30.06.2022 κρίνεται ως μη σημαντική.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρίες του ομίλου.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA Services and Holdings με ποσοστό ενοποίησης 93,2%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 89,8%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου ALPHA.

Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Investments και την τελική μητρική Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. παρουσιάζονται ως "Λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις".

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη. Επίσης, κατά την 01.06.2022, η Εταιρεία εξαγόρασε την δραστηριότητα της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI»).

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2022 και 31.12.2021 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.216.762	4.298.131	1.216.762	4.298.131
Λοιπές απαιτήσεις	2.933.719	877.330	2.933.719	877.330
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	33.929	38.727	33.929	38.727
Ταμείο και διαθέσιμα	77.726.203	76.378.190	77.726.203	76.378.190
	81.910.613	81.592.378	81.910.613	81.592.378



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	819.482	1.531.863	659.597	1.253.164
Λοιπές απαιτήσεις	503.063	29.559	588.063	414.559
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	52.221	66.634	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.764.467	2.546.222	-	-
	4.139.233	4.174.278	1.247.660	1.667.723

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	19.705	33.751	19.705	33.751
Λοιπές υποχρεώσεις	524.786	672.136	524.786	672.136
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	35.179	39.871	35.179	39.871
	579.671	745.758	579.671	745.758

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	103.889	143.041	87.850	140.525
Λοιπές υποχρεώσεις	79.785	78.381	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	56.489	70.477	-	-
	240.164	291.899	87.850	140.525

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2022 και 30.06.2021 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<u>Έσοδα (με Alpha Bank)</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.660.177	2.593.386	3.660.177	2.593.386
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.192.961	1.192.961	1.192.961	1.192.961
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.624	20.404	2.624	20.404
	4.855.762	3.806.751	4.855.762	3.806.751

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<u>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.916.371	1.320.041	1.045.719	447.889
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	56.503	55.231	56.058	54.789
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.727	1.840	-	-
	1.976.600	1.377.112	1.101.777	502.678



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	10.892	12.778	10.892	12.778
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	11.054	5.382	11.054	5.382
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	5.825	7.054	5.825	7.054
Χρηματοοικονομικά έξοδα	447	555	447	555
	28.218	25.769	28.218	25.769

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	89.129	93.932	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	92.844	82.456	70.991	59.050
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	14.442	14.486	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.962	4.543	-	-
	201.377	195.417	70.991	59.050

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
	291.010	257.545	291.010	257.545



ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σε συνέχεια της σχετικής εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία με την 09.09.2022 απόφαση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφάσισε την διανομή μερίσματος για την χρήση 2021 ποσού Ευρώ 47.880.000 (μικτό ποσό).

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 Ε. Ποιμενίδης
ΑΔΤ Ξ.400467

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει το συνημμένο συνοπτικό ενδιάμεσο εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Εταιρίας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. της 30^{ης} Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματός, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ρών 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 Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή 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 επισκόπησή 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 ουσιαστική 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, 28 Σεπτεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

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

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

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	5.705.841	4.735.570	4.821.985	3.842.651
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	1.357.474	1.260.859	1.357.029	1.260.108
Σύνολο εσόδων		7.063.315	5.996.429	6.179.014	5.102.759
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4	(2.934.028)	(3.418.284)	(2.450.488)	(2.928.216)
Αμοιβές τρίτων	5	(1.047.015)	(1.238.495)	(812.501)	(968.525)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(994.653)	(781.790)	(746.065)	(665.740)
Αποσβέσεις		(561.868)	(361.232)	(351.477)	(327.471)
Σύνολο εξόδων		(5.537.564)	(5.799.801)	(4.360.531)	(4.889.952)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		6.351	22.254	2.624	20.404
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(17.899)	(14.561)	(10.758)	(8.171)
(Ζημίες)/αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	15/17	(30.945)	23.708	(30.945)	23.708
Λοιπά κέρδη		35.544	91.770	19.369	60.320
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		1.518.802	319.799	1.798.773	309.068
Φόρος εισοδήματος	7	(398.654)	38.681	(394.187)	41.880
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		1.120.148	358.480	1.404.586	350.948
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν σε : Μετόχους μητρικής		1.120.148	358.480		
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	8	<u>0,08</u>	<u>0,03</u>	<u>0,10</u>	<u>0,03</u>



Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Σημ.				
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	1.120.148	358.480	1.404.586	350.948
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	798	(6.126)	-	-
	798	(6.126)	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Λοιπά αποτελέσματα	-	(11.437)	-	-
Φόρος εισοδήματος στα Αναλογιστικά κέρδη προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	-	(3.817)	-	(3.817)
	-	(15.254)	-	(3.817)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	798	(21.380)	-	(3.817)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	1.120.946	337.100	1.404.586	347.131
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής	1.120.946	337.100		

Συνοπτικός Ενδιάμεσος Ισολογισμός

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	9	3.255.455	3.196.508	3.152.322	3.066.087
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	52.813.120	53.211.064	33.646.524	33.866.929
Υπεραξία	11	665.923	-	665.923	-
Άυλα πάγια	12	1.057.020	219.152	1.055.023	216.235
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	19.939.311	19.939.311
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	14	47.050	47.050	47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		57.838.568	56.673.774	58.506.153	57.135.612
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	2.282.038	6.069.339	2.064.422	5.726.997
Λοιπές απαιτήσεις	16	3.956.070	1.409.184	3.947.578	1.678.595
Ταμείο και διαθέσιμα	17	80.774.080	79.843.565	77.727.600	76.378.800
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		87.012.188	87.322.088	83.739.600	83.784.392
Σύνολο ενεργητικού		144.850.756	143.995.862	142.245.753	140.920.004
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	18	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	18	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	19	5.463.170	5.458.664	5.542.449	5.538.741
Αποτελέσματα εις νέον		56.968.169	55.848.021	54.573.766	53.169.180
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		140.716.225	139.591.571	138.401.101	136.992.807
Σύνολο καθαρής θέσεως		140.716.225	139.591.571	138.401.101	136.992.807
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		281.058	260.063	281.058	260.063
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		611.273	597.113	583.593	554.801
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		707.165	766.280	707.165	766.280
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.599.496	1.623.456	1.571.816	1.581.144
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		240.205	34.247	238.297	31.079
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		172.232	134.777	141.412	106.612
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20	2.014.031	2.559.776	1.784.560	2.156.327
Συμβατικές υποχρεώσεις		108.567	52.035	108.567	52.035
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.535.035	2.780.835	2.272.836	2.346.053
Σύνολο υποχρεώσεων		4.134.531	4.404.291	3.844.652	3.927.197
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		144.850.756	143.995.862	142.245.753	140.920.004

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2021	58.100.000	20.184.886	5.304.169	54.340.506	137.929.561
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	358.480	358.480
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(6.126)	(15.254)	(21.380)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(6.126)	343.226	337.100
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.159	-	5.159
Υπόλοιπο 30.06.2021	58.100.000	20.184.886	5.303.202	54.683.732	138.271.820
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.308.197	1.308.197
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(6.066)	5.237	(829)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(6.066)	1.313.434	1.307.368
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.383	-	12.383
Υπόλοιπο 31.12.2021	58.100.000	20.184.886	5.458.664	55.848.021	139.591.571
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.120.148	1.120.148
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	798	-	798
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	798	1.120.148	1.120.946
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.708	-	3.708
Υπόλοιπο 30.06.2022	58.100.000	20.184.886	5.463.170	56.968.169	140.716.225



	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2021	58.100.000	20.184.886	5.372.054	51.574.351	135.231.291
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	350.948	350.948
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	(3.817)	(3.817)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	347.131	347.131
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	5.159	-	5.159
Υπόλοιπο 30.06.2021	58.100.000	20.184.886	5.377.213	51.921.482	135.583.581
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.391.606	1.391.606
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	5.237	5.237
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.396.843	1.396.843
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	149.145	(149.145)	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.383	-	12.383
Υπόλοιπο 31.12.2021	58.100.000	20.184.886	5.538.741	53.169.180	136.992.807
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.404.586	1.404.586
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.404.586	1.404.586
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.708	-	3.708
Υπόλοιπο 30.06.2022	58.100.000	20.184.886	5.542.449	54.573.766	138.401.101

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 25.

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		1.518.802	319.799	1.798.773	309.068
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις		561.868	361.232	351.477	327.471
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	15	30.945	(23.708)	30.945	(23.708)
Κέρδη από πώληση παγίων / αναπροσαρμογές μισθωμάτων		444	(27.892)	444	(2.023)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών		3.708	5.159	3.708	5.159
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		11.548	(7.693)	8.134	(12.233)
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών		15.374	386.714	15.374	394.290
		2.142.689	1.013.611	2.208.855	998.024
<i>Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες</i>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.115.332	2.822.836	1.883.515	2.460.302
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(918.774)	(1.435.425)	(359.800)	(1.260.392)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		3.339.247	2.401.022	3.732.570	2.197.934
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(9.484)	(5.187)	(3.200)	-
Καταβλημένοι φόροι		(250.361)	(285.591)	(244.635)	(285.591)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		3.079.403	2.110.244	3.484.735	1.912.343
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας		(1.872.200)	-	(1.872.200)	-
Πώληση παγίων		-	135.002	-	-
Εισπραχθέντες τόκοι		6.351	14.928	2.624	13.078
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(202.794)	(52.943)	(202.234)	(52.943)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		(2.068.643)	96.987	(2.071.810)	(39.865)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές τόκων		(8.415)	(9.374)	(7.559)	(8.171)
Πληρωμές για μισθώσεις		(72.585)	(62.290)	(56.567)	(47.685)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(81.001)	(71.664)	(64.126)	(55.856)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		929.759	2.135.567	1.348.800	1.816.622
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης	21	79.843.565	79.939.489	76.378.800	77.227.667
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		755	(17.398)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	21	80.774.080	82.057.658	77.727.600	79.044.289



Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος Alpha Αστικά Ακίνητα (εφεξής «Όμιλος») αποτελείται από την Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. («Εταιρεία») και τις θυγατρικές εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D και Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια στην Βουλγαρία, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι στην Ρουμανία και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Λευκωσία στην 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^η 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 φύσης 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 επιχειρήσης.

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 Εταιρείας «Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ» και των θυγατρικών της περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. 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 30 Ιουνίου 2022, 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 30.06.2022 ο Όμιλος απασχολούσε 148 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 121 άτομα (εκ των οποίων, ένας εργαζόμενος είναι αποσπασμένος από την Alpha Bank). Κατά την 31.12.2021, αντίστοιχα ο Όμιλος απασχολούσε 130 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27η Σεπτεμβρίου 2022 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.astikaakinita.gr.

1.	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Αντιπρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2.	Ιωάννης Χ. Γκάνος	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.	Γεώργιος Ν. Κόντος	Μέλος	Μη εκτελεστικό ανεξ. μέλος

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Μπαρκάτσα Μαρία

Εσωτερικός Ελεγκτής

Χριστίνα Εξάρχου



1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2022 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 Εταιρεία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2022 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 αποτιμώνται 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.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2022 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 της Εταιρείας και των θυγατρικών της, 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.

Παρά τις αρκετά ενθαρρυντικές θετικές προσδοκίες, όπως αυτές προκύπτουν από την ισχυρή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας το 2021 που συνεχίστηκε με μειωμένους όμως ρυθμούς και το πρώτο εξάμηνο του 2022 και οδήγησε στην ανάκτηση μεγάλου μέρους των απωλειών που προκάλεσε η υφιστάμενη διαταραχή του προηγούμενου έτους, οι προκλήσεις και οι αβεβαιότητες όσον αφορά τόσο στην εξέλιξη της νόσου Covid-19 και των μεταλλάξεών της όσο και εκ της πλήρους κλίμακας εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022, διατηρούνται.

Επιπρόσθετα, ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), συνέχισε την ανοδική πορεία από το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και στο πρώτο εξάμηνο του 2022, πρωτίστως λόγω της



ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες ένεκα της πολεμικής σύρραξης στην Ουκρανία.

Ο ΕνΔΤΚ του μηνός Ιουνίου 2022, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του Ιουνίου 2021, παρουσίασε αύξηση 11,6% ενώ ο μέσος ΕνΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιουλίου 2021 – Ιουνίου 2022, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσίασε αύξηση 5,5%.

Το δε ΑΕΠ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 παρουσίασε αύξηση κατά 2% σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2021 αυξημένο κατά 7% σε σχέση με το ίδιο διάστημα του 2021. Κατά το δεύτερο τρίμηνο η ιδιαίτερα ικανοποιητική πορεία του τουρισμού στην χώρα μας εκτιμάται ότι θα «αντισταθμίσει» μέρος των όποιων απωλειών υπάρξουν λόγω του πολέμου στην Ουκρανία.

Την 15.03.2022 η εταιρεία Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., 100% μητρική της Alpha Τράπεζα ΑΕ (εφεξής «Alpha Bank»), ανακοίνωσε ότι η Alpha Bank στο πλαίσιο της διαγωνιστικής διαδικασίας που διεξάγει για τον σχηματισμό κοινοπραξίας στην ελληνική αγορά ακινήτων (εφεξής η «Συναλλαγή Skyline» προτίθεται να εκκινήσει τη διαδικασία για τον μετασχηματισμό της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων (εφεξής ο «Μετασχηματισμός»). Ειδικότερα, στο πλαίσιο διενέργειας του Μετασχηματισμού της Εταιρείας εντάσσεται α) η απόκτηση από την Εταιρεία της δραστηριότητας παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων της Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε., και β) η πώληση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank.

Στο πλαίσιο του ως άνω Μετασχηματισμού, υπεγράφη την 01.06.2022 Σύμβαση Μεταβίβασης Επιχείρησης μεταξύ της Alpha Διαχείρισεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και της Εταιρείας. Επίσης, στο πλαίσιο της Συναλλαγής Skyline, η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ανακοίνωσε την 21.07.2022, ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών και έχει πλέον εισέλθει σε διαδικασία διαπραγματεύσεων, με στόχο την οριστικοποίηση της συμφωνίας για της Συναλλαγή Skyline εντός του Δ' τριμήνου του 2022.

Πλέον των ανωτέρω, επ' αφορμής του Μετασχηματισμού και προς υλοποίηση της εστίασης της δραστηριότητας της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων, η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία για την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της εταιρείας Chardash Trading E.O.O.D. που δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, ως κυριότερο περιουσιακό της στοιχείο, ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας. Ωστόσο, η συγκεκριμένη μελλοντική συναλλαγή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στην συνεχιζόμενη δραστηριότητα του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου Alpha Αστικά Ακίνητα εν γένει, θα επηρεασθούν θετικά από τον μετασχηματισμό αυτό. Η εκτίμηση αυτή εδράζεται στην διαφαινόμενη αύξηση των επενδυτικών ευκαιριών στο προσεχές διάστημα και στη δυνατότητα εκμετάλλευσης αυτών, αξιοποιώντας τόσο την πολυετή τεχνογνωσία και οργάνωσή της καθώς και το άρτια καταρτισμένο προσωπικό της.

Η ρευστότητα της τόσο της εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2022. Κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2022 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθουν στις ανάγκες των επιχειρηματικών τους πλάνων και να είναι απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και των λοιπών πιστωτών τους.



Οι οικονομικές επιπτώσεις της πλήρους κλίμακας εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022, η αβεβαιότητα στις αγορές και στην εξέλιξη των μακροοικονομικών συνθηκών, που έχει προκληθεί ενώ επιπρόσθετα η επιβολή κυρώσεων που επιβλήθηκαν στη Ρωσία, έχει επηρεάσει τις συναλλαγές παρατείνοντας τη περίοδο ισχυρών πληθωριστικών πιέσεων στην Ευρωζώνη. Οι πιέσεις αυτές τροφοδοτούνται από τις τιμές του φυσικού αερίου, του πετρελαίου και των τροφίμων, οι οποίες εκτιμάται ότι θα παραμείνουν υψηλές μεσοπρόθεσμα, καθώς και από την αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των διαταραχών στις χρηματοπιστωτικές αγορές.

Ο Όμιλος δεν δραστηριοποιείται σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και έτσι δεν έχει άμεση έκθεση στην αύξηση των τιμών. Επιπλέον δε ο επερχόμενος εντός του έτους μετασχηματισμός της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων εξασφαλίζει ακόμα περισσότερο τη μη έκθεση της σε τέτοιους κινδύνους που ήταν όμως σε κάθε περίπτωση ελαχιστοποιημένοι χωρίς ουσιώδη επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου.

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 μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Σκοπός της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου είναι η άμεση ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για κάθε σημαντική επίδραση που οι διαμορφούμενες συνθήκες ενδέχεται να επιφέρουν.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη 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 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 των λειτουργιών της,
- τις πολύ θετικές προοπτικές της εταιρείας στα πλαίσια του εντός του έτους μετασχηματισμού της Εταιρείας σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων κεφαλαιοποιώντας έτσι στις πολύ θετικές επενδυτικές προοπτικές τόσο μέσω της έγκρισης του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» όσο και τα μεγάλα έργα ανάπτυξης, την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας κρατικών φορέων καθώς και από την αυξημένη ανάγκη της διαχείρισης των ρευστοποιημένων εξασφαλίσεων που ανακτώνται από τις τράπεζες ή/και τις εταιρίες διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.
- τη μη ουσιώδης έκθεση της Εταιρείας στις οικονομικές αβεβαιότητες συνεπεία του πολέμου στην Ουκρανία
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιστροφή της αγοράς, αλλά και της κοινωνίας, σε μια σταδιακή κανονικότητα συνεπεία της θετικής εξέλιξης στην πανδημία COVID-19 που δημιουργεί πολύ θετικές προσδοκίες για το άμεσο μέλλον,

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 συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.



Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που ισχύουν από 01.01.2022:

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

Την 14.05.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π. 3 ως προς τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Ειδικότερα:

- τροποποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στη νεότερη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- πρόσθεσε πως για τις συναλλαγές που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 37 ή της Διερμηνείας 21, ο αποκτών θα πρέπει να αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει βάσει του Δ.Λ.Π. 37 ή της Διερμηνείας 21 και όχι βάσει του Εννοιολογικού Πλαισίου,
- αποσαφήνισε πως ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις που αποκτά στο πλαίσιο της συνένωσης.

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

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

Την 14.05.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16 σύμφωνα με την οποία απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος κτήσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων των εσόδων από την πώληση στοιχείων που παράγονται στη φάση που το πάγιο προετοιμάζεται να έρθει στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για τη χρήση που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Αντιθέτως, τα έσοδα από την πώληση των εν λόγω στοιχείων όπως και το κόστος τους θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

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

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

Την 14.05.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 37 με σκοπό να διευκρινίσει πως το κόστος εκπλήρωσης των υποχρεώσεων μίας σύμβασης περιλαμβάνει τα έξοδα εκείνα που σχετίζονται άμεσα με τη σύμβαση. Αυτά τα έξοδα αποτελούνται τόσο από τα άμεσα επιρριπτόμενα έξοδα, όπως για παράδειγμα η άμεση εργασία και τα υλικά, όσο και την αναλογία άλλων εξόδων που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία σύμβαση όπως η αναλογία της απόσβεσης ενός παγίου που χρησιμοποιείται κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων.

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

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

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 14.05.2020, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 41.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Π. 17 και τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 01.01.2022 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Το Δ.Π.Χ.Π 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

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

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

Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17: «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»: Πρώτη εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π. 17 και Δ.Π.Χ.Π. 9 – Συγκριτική πληροφόρηση

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμές και μακροπρόθεσμές

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 01.01.2023.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζουν 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021.

1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η σύνταξη των συνοπτικών 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 και ο Όμιλος εξετάζουν 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. 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 και του Ομίλου με την συνεισφορά των νομικών συνεργατών, που αξιολογούν τις μεμονωμένες υποθέσεις και προβαίνουν σε εκτιμήσεις των πιθανών κινδύνων.

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021
Εκτιμήσεις ακινήτων	2.128.451	2.142.474	1.771.562	1.773.239
Διαχείριση ακινήτων	3.577.390	2.593.096	3.050.423	2.069.412
Σύνολο	5.705.841	4.735.570	4.821.985	3.842.651

Η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών κατά ποσό Ευρώ 979 χιλ. προέρχεται κυρίως από αύξηση των υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων. Υπήρχε θετική μεταβολή στις υπηρεσίες διαμεσολάβησης σε πωλήσεις ακινήτων, σε υπηρεσίες που αφορούν τον κλάδο της AREMI που εξαγοράστηκε, καθώς και σε λοιπές υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων που αφορούσαν τακτοποιήσεις, φορολογικές υπηρεσίες καθώς και αμοιβή στα πλαίσια του project skyline (ποσό Ευρώ 350 χιλ). Παρακάτω αναφέρονται υπηρεσίες που σχετίζονται με τον κλάδο διαχείρισης ακινήτων:

- 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)
- Φορολογικές υπηρεσίες στα πλαίσια διαχείρισης ακινήτων (υπολογισμός ΕΝΦΙΑ, Ε9, φορολογικές μεταβιβάσεις ακινήτων κλπ)
- Ασφαλιστικές υπηρεσίες διαμεσολάβησης και διαχείρισης ασφαλιστικών συμβολαίων στα πλαίσια παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων



Τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου προέρχονται κατά 95,3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank και το υπόλοιπο 4,7% από λοιπούς τρίτους πελάτες, (αντίστοιχα τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για 30.06.2021 προέρχονται κατά 96,3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 3,7% 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	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	1.249.464	1.248.194	1.249.019	1.247.750
Ενοίκια από τρίτους	108.010	12.665	108.010	12.358
Σύνολο	1.357.474	1.260.859	1.357.029	1.260.108

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 στις θυγατρικές της, και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η θυγατρική Εταιρεία Chardash Trading EOOD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο αποκτήθηκε την 31.12.2021 το οποίο προτίθεται να εκμεταλλευτεί μισθώνοντάς το (επενδυτικό ακίνητο). Στην παρούσα φάση είναι κενό.

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.

Έσοδα από Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Το δε σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30.06.2022	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ 30.06.2021
Για το επόμενο έτος	1.512.046	2.703.269
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	940.072	2.295.908
Πέρα των 5 ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	45.880	155.847
Σύνολο	2.497.998	5.155.024

Στα ανωτέρω μελλοντικά εισπραττόμενα μισθώματα δεν έχει υπολογισθεί χαρτόσημο και δεν έχουν υπολογισθεί αναπροσαρμογές. Στον υπολογισμό των μελλοντικών μισθωμάτων, δεν έχει συμπεριληφθεί η



παραδοχή ότι θα ολοκληρωθεί η πώληση των ακινήτων μέσα στο οικονομικό έτος 2022 (αναφερθείτε στην σημείωση 26)

Καθαρά Κέρδη από Μισθώσεις

Τα δε καθαρά κέρδη από εκμίσθωση των ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα) για την Εταιρεία κατά το 2021 διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:

	Εταιρεία	
	Από 1 Ιανουαρίου	
	30.06.2022	30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα	1.357.029	1.260.108
Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:		
Αποσβέσεις	223.026	222.545
Φόροι	167.037	158.158
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	75.403	137.869
Καθαρά έσοδα από μισθώματα	891.562	741.536

4. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
		Όπως αναμορφώθηκαν		Όπως αναμορφώθηκαν
Μισθοί	2.345.372	2.276.461	1.900.661	1.841.288
Εργοδοτικές εισφορές	428.611	438.230	407.038	411.383
Λοιπές επιβαρύνσεις	140.963	161.769	123.707	133.721
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	3.708	5.159	3.708	5.159
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	15.374	15.911	15.374	15.911
Αναστροφή πρόβλεψης αποζημίωσης	-	(209.021)	-	(209.021)
Κόστος αποζημίωσης εργαζομένων από συμπεφωνημένες αποχωρήσεις	-	729.775	-	729.775
Σύνολο	2.934.028	3.418.284	2.450.488	2.928.216

Η μείωση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 κατά ποσό ευρώ 520 χιλ. προέρχεται από την σχηματισθείσα (ad hoc) πρόβλεψη αποζημίωσης των εργαζομένων από συμπεφωνημένες αποχωρήσεις που είχε αναγνωρισθεί την προηγούμενη περίοδο.

Συγκεκριμένα, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 30.06.2022 ήταν στον Όμιλο 148 άτομα και στην Εταιρεία 121 άτομα. Στις 31.12.2021 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 130 άτομα και για την Εταιρεία 107 άτομα. Η αύξηση του αριθμού προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην εξαγορά της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI»). Συγκεκριμένα, η Εταιρεία στο πλαίσιο της ανωτέρω συναλλαγής προσέθεσε στο εργατικό της δυναμικό 21 υπαλλήλους με συγκεκριμένη τεχνογνωσία κυρίως στον τομέα της Διαχείρισης Ακινήτων.

**5. Αμοιβές τρίτων**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Δικηγόροι	114.365	122.675	99.015	111.967
Μηχανικοί-εκτιμητές	646.047	744.345	503.750	573.320
Λοιποί	286.603	371.475	209.736	283.238
Σύνολο	1.047.015	1.238.495	812.501	968.525

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ασφάλιστρα	26.189	22.882	19.685	16.217
Επισκευές και συντηρήσεις	197.051	170.559	172.212	143.461
Λοιπές παροχές τρίτων	107.632	62.262	59.695	39.488
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	166.266	148.500	166.266	148.500
Χαρτόσημο μισθωμάτων	771	608	771	608
Λοιποί φόροι τέλη	34.065	28.679	34.049	27.965
Ενοίκια Κτηρίων	3.924	-	3.924	-
Έξοδα μετακινήσεων	58.336	48.198	58.336	48.198
Γραφική ύλη	8.877	32.320	5.436	29.454
Έξοδα μετοχολογίου	11.866	3.940	11.866	3.940
Κοινόχρηστες δαπάνες	32.107	27.044	32.107	27.044
Συνδρομές	31.919	21.110	31.919	21.110
Λοιπά έξοδα	315.650	206.066	149.799	150.133
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων προηγούμενων χρήσεων	-	9.622	-	9.622
Σύνολο	994.653	781.790	746.065	665.740

Η αύξηση των «Λοιπών Γενικών και Διοικητικών Εξόδων» το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 προέρχεται κυρίως από την δαπάνη ανακαίνισης στον γραφειακό χώρο συνέπεια της εξαγοράς της δραστηριότητας της AREMI, της αύξησης του ΕΝΦΙΑ επί των ακινήτων της Εταιρείας λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών καθώς και του αυξημένου κόστους υπηρεσιών υποστήριξης μηχανογραφικής (IT) υποδομής. Σε επίπεδο Ομίλου υπήρχε επιπρόσθετα αύξηση στα «Λοιπά έξοδα» που οφείλεται κυρίως σε φόρους και δημοτικά τέλη επι της κυριότητας του ακινήτου που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρεία Chardash Trading.

7. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για την Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες φορολογούνται στη χώρα της εκάστοτε εταιρείας ως εξής:

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

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες στην Ελλάδα είναι 22%.

Με το άρθρο 120 του Ν.4799/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όσον αφορά τις εξαιρούμενες οντότητες, τις χρηματοδοτικές εταιρείες συμμετοχών, τις μικτές χρηματοοικονομικές εταιρείες συμμετοχών, τις αποδοχές, τα μέτρα και τις εξουσίες εποπτείας και τα μέτρα διατήρησης κεφαλαίου (L 150), ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/879 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2014/59/ΕΕ σχετικά με την ικανότητα απορρόφησης των ζημιών και ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και της Οδηγίας 98/26/ΕΚ (L 150), μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (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.

Με το άρθρο 119 του ίδιου νόμου, 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.

Ο φόρος εισοδήματος της συνοπτικής ενδιάμεσης κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Τρέχων φόρος	456.320	191.451	451.853	188.252
Αναβαλλόμενος φόρος	(57.666)	(230.132)	(57.666)	(230.132)
Σύνολο φόρου	398.654	(38.681)	394.187	(41.880)



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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Αποζημίωση προσωπικού	3.382	70.718	3.382	70.718
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	490	(272)	490	(272)
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	46.986	163.354	46.986	163.354
Απομειώσεις παγίων	-	(38.348)	-	(38.348)
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	6.808	34.680	6.808	34.680
Σύνολο	57.666	230.132	57.666	230.132

Παρατίθεται κατωτέρω συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Από 1 Ιανουαρίου έως		30.06.2021		Από 1 Ιανουαρίου έως		30.06.2021	
	30.06.2022		Όπως αναμορφώθηκαν		30.06.2022		Όπως αναμορφώθηκαν	30.06.2021
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	1.518.802		319.799		1.798.773		309.068	
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(26,35%)	(400.197)	(22,26%)	(71.194)	(22,00%)	(395.730)	(22,00%)	(67.995)
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :								
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,19%)	(2.816)	-4,30%	(13.210)	(0,16%)	(2.816)	(4,45%)	(13.210)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,29%	4.359	3,62%	11.121	0,24%	4.359	3,75%	11.121
Επίδραση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή	0,00%	-	23,65%	72.700	0,00%	-	24,50%	72.700
Λοιπές φορολογικές διαφορές	0,00%	-	12,77%	39.264	0,00%	-	13,23%	39.264
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(26,25%)	(398.654)	12,10%	38.681	(21,91%)	(394.187)	13,55%	41.880

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. Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

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 μετά την αφαίρεση του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2022	30.06.2021 Όπως αναμορφώθηκαν
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	1.120.148	358.480	1.404.586	350.948
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,08	0,03	0,10	0,03

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2021	2.881.881	967.623	1.024.510	4.874.014
Προσθήκες	-	1.736	38.886	40.622
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(17.652)	(17.652)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(383)	(1.506)	(1.889)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(9.783)	-	(9.783)
30 Ιουνίου 2021	2.881.881	959.193	1.044.238	4.885.312
01 Ιουλίου 2021	2.881.881	959.193	1.044.238	4.885.312
Προσθήκες	-	11.713	56.338	68.051
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(409)	(409)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	128	(526)	(398)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(109.819)	(21.422)	(131.241)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.881.881	861.215	1.078.219	4.821.315
01 Ιανουαρίου 2022	2.881.881	861.215	1.078.219	4.821.315
Προσθήκες	4.667	2.894	4.041	11.602
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	14.813	14.813
Συναλλαγματικές διαφορές	-	13	69	82
30 Ιουνίου 2022	2.886.548	938.630	1.201.755	5.026.933
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2021	301.554	682.695	250.411	1.234.660
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	43.108	72.909	129.204
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(9.783)	-	(9.783)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(313)	(602)	(915)
30 Ιουνίου 2021	314.741	715.707	322.718	1.353.166
01 Ιουλίου 2021	314.741	715.707	322.718	1.353.166
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	42.345	73.707	129.239
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	-	(101.638)	(19.041)	(120.679)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(112)	(256)	(368)
31 Δεκεμβρίου 2021	327.928	656.302	377.128	1.361.358
01 Ιανουαρίου 2022	327.928	656.302	377.128	1.361.358
Αποσβέσεις περιόδου	13.257	58.549	74.815	146.621
Συναλλαγματικές διαφορές	-	15	35	50
30 Ιουνίου 2022	341.185	714.866	451.978	1.508.029



Συσσωρευμένες απομειώσεις				
30 Ιουνίου 2021	263.449	-	-	263.449
31 Δεκεμβρίου 2021	263.449	-	-	263.449
30 Ιουνίου 2022	263.449	-	-	263.449
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2021	2.303.691	243.486	721.520	3.268.697
31 Δεκεμβρίου 2021	2.290.504	204.913	701.091	3.196.508
30 Ιουνίου 2022	2.281.914	223.764	749.777	3.255.455

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2021	2.881.881	635.121	871.741	4.388.743
Προσθήκες	-	1.736	38.886	40.622
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(17.652)	(17.652)
Διαγραφές-Εκποιήσεις-Λήξεις	-	(9.783)	-	(9.783)
30 Ιουνίου 2021	2.881.881	627.074	892.975	4.401.930
01 Ιουλίου 2021	2.881.881	627.074	892.975	4.401.930
Προσθήκες	-	9.175	56.338	65.513
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	(409)	(409)
Διαγραφές-Εκποιήσεις-Λήξεις	-	(101.639)	(21.422)	(123.061)
31 Δεκεμβρίου 2021	2.881.881	534.610	927.482	4.343.973
01 Ιανουαρίου 2022	2.881.881	534.610	927.482	4.343.973
Προσθήκες	4.667	2.333	-	7.000
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.612	179.120
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	14.813	14.813
30 Ιουνίου 2022	2.886.548	611.451	1.046.907	4.544.906
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2021	301.554	449.723	194.448	945.725
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	28.019	58.361	99.567
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(9.783)	-	(9.783)
30 Ιουνίου 2021	314.741	467.959	252.809	1.035.509
01 Ιουλίου 2021	314.741	467.959	252.809	1.035.509
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	27.170	59.251	99.608
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	-	(101.639)	(19.041)	(120.679)
31 Δεκεμβρίου 2021	327.928	393.490	293.019	1.014.437
01 Ιανουαρίου 2022	327.928	393.490	293.019	1.014.437
Αποσβέσεις περιόδου	13.257	43.089	58.352	114.698
30 Ιουνίου 2022	341.185	436.580	351.371	1.129.136



Συσσωρευμένες απομειώσεις				
30 Ιουνίου 2021	263.449	-	-	263.449
31 Δεκεμβρίου 2021	263.449	-	-	263.449
30 Ιουνίου 2022	263.449	-	-	263.449
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2021	2.303.691	159.115	640.165	3.102.972
31 Δεκεμβρίου 2021	2.290.504	141.120	634.463	3.066.087
30 Ιουνίου 2022	2.281.914	174.872	695.536	3.152.322

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.

Στο πλαίσιο του Μετασχηματισμού της Εταιρείας, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε Εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας μετά την ημερομηνία αναφοράς και ως εκ τούτου, δεν πληρούνταν τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση» την 30.06.2022 (αναφερθείτε στην σημείωση 26).



10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
01 Ιανουαρίου 2021	43.554.245	43.333.032
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(221.217)	(4)
30 Ιουνίου 2021	43.333.028	43.333.028
Προσθήκες	19.344.134	-
31 Δεκεμβρίου 2021	62.677.162	43.333.028
Συναλλαγματικές διαφορές	10	-
30 Ιουνίου 2022	62.677.172	43.333.028
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
01 Ιανουαρίου 2021	7.607.723	7.498.589
Αποσβέσεις περιόδου	223.358	220.409
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	(112.084)	-
30 Ιουνίου 2021	7.718.997	7.718.998
Αποσβέσεις περιόδου	220.400	220.400
31 Δεκεμβρίου 2021	7.939.397	7.939.398
Αποσβέσεις περιόδου	397.954	220.405
30 Ιουνίου 2022	8.337.351	8.159.803
Συσσωρευμένες απομειώσεις		
01 Ιανουαρίου 2021	1.526.701	1.526.701
30 Ιουνίου 2021	1.526.701	1.526.701
31 Δεκεμβρίου 2021	1.526.701	1.526.701
30 Ιουνίου 2022	1.526.701	1.526.701
Αναπόσβεστη αξία		
30 Ιουνίου 2021	34.087.330	34.087.329
31 Δεκεμβρίου 2021	53.211.064	33.866.929
30 Ιουνίου 2022	52.813.120	33.646.524

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 1.357.029 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.357.474 για τον Όμιλο. Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2021 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό 1.260.108 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.260.859 για τον Όμιλο, και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Αναφορικά με τις προσθήκες της 31.12.2021 σε επίπεδο Ομίλου αυτές αφορούσαν την απόκτηση ακινήτου από τη θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D.



Στο πλαίσιο του Μετασχηματισμού της Εταιρείας, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε Εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας μετά την ημερομηνία αναφοράς και ως εκ τούτου, δεν πληρούνταν τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση» την 30.06.2022 (αναφερθείτε στην σημείωση 26).

Κατά την διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης που να διαφοροποιούν ουσιαδώς την ανακτήσιμη αξία και ως εκ τούτου η λογιστική τους αξία αντιπροσωπεύει την ανακτήσιμη αξία.

11. Υπεραξία επιχείρησης (Goodwill)

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αξία κτήσεως	
01 Ιανουαρίου 2022	-
Αύξηση από απόκτηση κλάδου δραστηριότητας	665.923
30 Ιουνίου 2022	665.923

Η Υπεραξία Επιχείρησης κατά ποσό Ευρώ 666 χιλ. προκύπτει από την εξαγορά της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και αντιπροσωπεύει την πλεονασματική διαφορά του τιμήματος εξαγοράς και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Συγκεκριμένα κατά την 01.06.2022 η Εταιρεία εξαγόρασε έναντι του ποσού Ευρώ 1.850 χιλ. (συνολικό τίμημα Ευρώ 1.872 χιλ. με χαρτόσημο 1,2%) την ως άνω αναφερομένη δραστηριότητα.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι προσωρινές εύλογες αξίες για τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από την εξαγορά δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων

Καθαρά περιουσιακά στοιχεία κατά την Ημερομηνία Εξαγοράς

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΚΛΑΔΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
	AREMI
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	179.121
Ασώματα πάγια περιουσιακά	659.928
Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση	1.449
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	520.868
	1.361.366
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	(5.621)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	(104.904)
Έξοδα χρήσης πληρωτέα - Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(44.564)
	(155.089)
Σύνολο	1.206.277



Η μέθοδος απόκτησης των ανωτέρω στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, εφαρμόστηκε με βάση τα οριζόμενα στο ΔΠΧΑ 3. Εφαρμόζοντας τη μέθοδο απόκτησης, η Εταιρεία αναγνώρισε τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν κατά την συναλλαγή και τα επιμέτρησε στην εύλογη αξία. Η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων καθώς και η επιμέτρηση της υπεραξίας είναι προσωρινή και αναμένεται να οριστικοποιηθεί το αργότερο μέχρι 31.12.2022. Η Εταιρεία αναγνώρισε και επιμέτρησε την υπεραξία ως υπολειμματικό ποσό δηλαδή το πλεόνασμα της εύλογης αξίας του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε έναντι της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Ως αποτέλεσμα, η υπεραξία αποτιμάται σε ένα ποσό που αναμένεται να αντικατοπτρίζει την εύλογη αξία της προϋπάρχουσας υπεραξίας στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και το τίμημα που καταβάλλεται για τυχόν συνέργειες που αναμένονται από τη συνένωση. Η Εταιρεία μετά την οριστικοποίηση της τελικής επιμέτρησης της υπεραξίας στις 31.12.2022 θα προβαίνει σε έλεγχο απομείωσης της αξίας της σε κάθε ημερομηνία αναφοράς ή τουλάχιστον σε ετήσια βάση.



12. Άυλα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
01 Ιανουαρίου 2021	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)	-	-	-
30 Ιουνίου 2021	970.819	48.672	1.019.491	959.325	48.672	1.007.997
Προσθήκες	12.400	124.730	137.130	12.400	124.730	137.130
Διαγραφές-Εκποιήσεις, Λήξεις	(10.465)	-	(10.465)	(10.465)	-	(10.465)
Συναλλαγματικές διαφορές	(9)	-	(9)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	972.745	173.402	1.146.147	961.260	173.402	1.134.662
Προσθήκες	5.877	189.357	195.234	5.877	189.357	195.234
Επίπτωση από αγορά κλάδου	116.523	543.405	659.928	116.523	543.405	659.928
Μεταφορές	105.157	(105.157)	-	105.157	(105.157)	-
30 Ιουνίου 2022	1.200.302	801.007	2.001.309	1.188.817	801.007	1.989.824
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
01 Ιανουαρίου 2021	919.199	-	919.199	912.692	-	912.692
Αποσβέσεις περιόδου	8.675	-	8.675	7.499	-	7.499
Συναλλαγματικές διαφορές	(25)	-	(25)	-	-	-
30 Ιουνίου 2021	927.849	-	927.849	920.191	-	920.191
Αποσβέσεις περιόδου	9.620	-	9.620	8.701	-	8.701
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	(10.465)	-	(10.465)	(10.465)	-	(10.465)
Συναλλαγματικές διαφορές	(9)	-	(9)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	926.995	-	926.995	918.427	-	918.427
Αποσβέσεις περιόδου	17.294	-	17.294	16.374	-	16.374
30 Ιουνίου 2022	944.289	-	944.289	934.801	-	934.801
Αναπόσβεστη αξία						
30 Ιουνίου 2021	42.970	48.672	91.642	39.134	48.672	87.806
31 Δεκεμβρίου 2021	45.750	173.402	219.152	42.833	173.402	216.235
30 Ιουνίου 2022	256.013	801.007	1.057.020	254.016	801.007	1.055.023

Κατά την διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης που να διαφοροποιούν ουσιαστικά την ανακτήσιμη αξία και ως εκ τούτου η λογιστική τους αξία αντιπροσωπεύει την ανακτήσιμη αξία.

**13. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες**

Την 30^η Ιουνίου 2022 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 2022.

β) Στην Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής αυτής την 30.06.2022 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 19.562.616.

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 2022.

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 2022.

Οι επενδύσεις στις Θυγατρικές δεν έχουν μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές κατά την 30.06.2022 δεν προέκυψε κάποιο επιπρόσθετο ποσό ύστερα από την αξιολόγηση ενδείξεων απομείωσης των θυγατρικών Εταιρειών.

Στο πλαίσιο του Μετασχηματισμού της Εταιρείας, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του 100% της θυγατρικής εταιρείας CHARDASH TRADING E.O.O.D. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας μετά την ημερομηνία αναφοράς και ως εκ τούτου, δεν πληρούνταν τα κριτήρια για την ταξινόμηση της συμμετοχής στην κατηγορία «κατεχόμενα προς πώληση» την 30.06.2022 (αναφερθείτε στην σημ.26).

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

14. 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.

30.06.2022

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

31.12.2021

	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 προσδιορίσθηκε 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.

15. 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	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	629.147	591.753	571.416	528.110
Απαιτήσεις από ενδοομιλικούς πελάτες	2.036.244	5.829.994	1.876.359	5.551.295
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	(383.353)	(352.408)	(383.353)	(352.408)
Σύνολο	2.282.038	6.069.339	2.064.422	5.726.997

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

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2021 – 30.06.2022 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2021	302.353	302.353
Απομείωση περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	24.661	24.661
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2021	327.014	327.014
Απομείωση περιόδου 01.07.2021 - 31.12.2021	25.394	25.394
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021	352.408	352.408
Απομείωση περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	30.945	30.945
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2022	383.353	383.353

Η Εταιρεία εφαρμόζει, την απλοποιημένη προσέγγιση, όπως αυτή ορίζεται από το 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 πιθανοτήτων προκύπτει από ιστορικές παρατηρήσεις επί της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων της σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές προοπτικές του κάθε πελάτη.

Από την εφαρμογή της παραπάνω πολιτικής κατά την 30 Ιουνίου 2022 και αντίστοιχα 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Services & Holdings, 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, ο σχετικός συντελεστής Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (ECL) είναι μηδενικός.

16. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	62.232	47.823	4.537	4.043
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λοιπές απαιτήσεις	1.032.116	1.022.683	1.088.007	1.336.593
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	2.484.906	63.483	2.484.906	63.483
Έξοδα επομένων χρήσεων	262.379	160.758	255.691	160.039
	3.956.070	1.409.184	3.947.578	1.678.595

Στις «Λοιπές Απαιτήσεις», ποσό Ευρώ 892.575 (ενώ κατά την 31.12.2021, τα ποσό ανέρχονταν σε Ευρώ 877.310) αφορά τα παρακάτω:

- ενδοομιλικές απαιτήσεις της Εταιρείας από τη μητρική εταιρεία αναφορικά με εισπράξεις ενοικίων για τις οποίες έχει σχηματιστεί και ισόποση υποχρέωση στο παθητικό
- λοιπές καταβολές που έχουν πραγματοποιηθεί για λογαριασμό της μητρικής Εταιρείας στα πλαίσια σύμβασης παροχής υπηρεσιών

Στα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών» έχει προστεθεί στην παρούσα περίοδο και ποσό από δεδουλευμένες προμήθειες από τη μεταβίβαση της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της AREMI.

17. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ταμείο	1.505	728	1.397	604
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	80.772.575	79.842.837	77.726.203	76.378.196
Σύνολο	80.774.080	79.843.565	77.727.600	76.378.800

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων δεν διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική αξία τους.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς (ECL), λόγω του ότι οι καταθέσεις της είναι άμεσα απαιτητές και η επίπτωση του υπολογισμού αξιολογήθηκε ως ασήμαντη σε σχέση με το υπόλοιπο του λογαριασμού.



Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου 1.1.2021- 30.06.2022 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2021	(48.369)	(48.369)
Αναστροφή απομείωσης	48.369	48.369
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2021	-	-
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2021	-	-
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2022	-	-

Η Εταιρεία κατά τη περίοδο 1.1.2021- 30.06.2022 δεν προέβη σε τοποθέτηση των διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις. Σε επίπεδο Ομίλου, η ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL κατείχε προθεσμιακές καταθέσεις σε πιστωτικό ίδρυμα του θυγατρική εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για 31.12.2021 και 30.06.2022, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

31.12.2021	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	237.422	27/3/2022
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.213	11/3/2022
	944.635	

30.06.2022	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	237.547	27/9/2022
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.585	11/9/2022
	945.132	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2021	944.635	-
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2021	-	-
Σύνολο	944.635	-
	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	Στάδιο 1
Υπόλοιπο 30.06.2022	945.132	-
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 30.06.2022	-	-
Σύνολο	945.132	-



Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται για την Εταιρεία σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (Alpha Bank A.E., πιστοληπτική διαβάθμιση: B Fitch Rating) και για την ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA, πιστοληπτική διαβάθμιση: Ba1 Moody's Rating).

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 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	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Σύνολο	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886

Δεν υπάρχει μεταβολή μέσα στην περίοδο από 01.01.2022 έως 30.06.2022.

19. Αποθεματικά

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	5.496.026	5.496.026	5.496.026	5.496.026
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(79.279)	(80.077)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	46.422	42.715	46.423	42.715
Σύνολο	5.463.170	5.458.664	5.542.449	5.538.741

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 η Εταιρεία προχώρησε σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού κατά ποσό Ευρώ 149 χιλ. κατά την διάρκεια της χρήσης 2021.

**20. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Εμπορικές υποχρεώσεις	288.448	669.059	186.407	389.618
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	546.118	352.814	487.512	283.189
Φ.Π.Α.	179.522	472.262	143.365	472.704
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	174.051	202.782	156.116	164.783
Εγγυήσεις ενοικιαστών	62.304	62.304	62.304	62.304
Λοιπές υποχρεώσεις	499.237	635.705	550.502	689.552
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	264.351	164.850	198.354	94.177
Σύνολο	2.014.031	2.559.776	1.784.560	2.156.327

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου.

Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA Services and Holdings με ποσοστό ενοποίησης 93,2%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 89,8%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε. Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA.

Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Investments και την τελική μητρική Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. παρουσιάζονται ως "Λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις".

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη. Επίσης, κατά την 01.06.2022, η Εταιρεία εξαγόρασε την δραστηριότητα της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») (αναφερθείτε στην σημείωση 11)

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2022 και 31.12.2021 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Ενεργητικό (με Alpha Bank)				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.216.762	4.298.131	1.216.762	4.298.131
Λοιπές απαιτήσεις	2.933.719	877.330	2.933.719	877.330
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	33.929	38.727	33.929	38.727
Ταμείο και διαθέσιμα	77.726.203	76.378.190	77.726.203	76.378.190
	81.910.613	81.592.378	81.910.613	81.592.378



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	819.482	1.531.863	659.597	1.253.164
Λοιπές απαιτήσεις	503.063	29.559	588.063	414.559
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	52.221	66.634	-	-
Ταμείο και διαθέσιμα	2.764.467	2.546.222	-	-
	4.139.233	4.174.278	1.247.660	1.667.723

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	19.705	33.751	19.705	33.751
Λοιπές υποχρεώσεις	524.786	672.136	524.786	672.136
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	35.179	39.871	35.179	39.871
	579.671	745.758	579.671	745.758

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	103.889	143.041	87.850	140.525
Λοιπές υποχρεώσεις	79.785	78.381	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	56.489	70.477	-	-
	240.164	291.899	87.850	140.525

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2022 και 30.06.2021 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
<u>Έσοδα (με Alpha Bank)</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.660.177	2.593.386	3.660.177	2.593.386
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.192.961	1.192.961	1.192.961	1.192.961
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.624	20.404	2.624	20.404
	4.855.762	3.806.751	4.855.762	3.806.751

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
<u>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.916.371	1.320.041	1.045.719	447.889
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	56.503	55.231	56.058	54.789
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.727	1.840	-	-
	1.976.600	1.377.112	1.101.777	502.678



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	10.892	12.778	10.892	12.778
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	11.054	5.382	11.054	5.382
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	5.825	7.054	5.825	7.054
Χρηματοοικονομικά έξοδα	447	555	447	555
	28.218	25.769	28.218	25.769

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	89.129	93.932	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	92.844	82.456	70.991	59.050
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	14.442	14.486	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.962	4.543	-	-
	201.377	195.417	70.991	59.050

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
	291.010	257.545	291.010	257.545

22. 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 και ο Όμιλος δεν έχουν προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

1. Με αγωγή του κατά της Εταιρίας, 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. Το Πρωτοδικείο Αθηνών εξέδωσε την υπ αρθ.677/2021 απόφαση με την οποία απορρίφθηκε συνολικά η αγωγή του πρώην εργαζόμενου κατά της Εταιρίας. Έως την έγκριση των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.06.2022 δεν μας έχει γνωστοποιηθεί ότι έχει ασκηθεί έφεση κατά της ως άνω αποφάσεως.

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικά πιστοποιητικά για τις χρήσεις 2011 έως και 2020 χωρίς διατύπωση επιφύλαξης ενώ οι χρήσεις έως και το 2015 θεωρούνται παραγεγραμμένες βάσει των διατάξεων της εγκυκλίου ΠΟΛ.1208/2017.



Με το άρθρο 65^Α 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^η) ημέρα του δέκατου (10^{ου}) 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^{ου}) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά η έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Για τη χρήση 2021 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων 30.06.2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις διαφορετικές από αυτές που η εταιρεία ανέφερε στις οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2021 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

23. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η επιχειρηματική δραστηριότητα της τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου προέρχεται από δυο διακριτούς κλάδους δραστηριοτήτων με κοινή αναφορά την ακίνητη περιουσία, ήτοι τον κλάδο της Παροχής Υπηρεσίας σε Ακίνητη Περιουσία Πελατών και αφορά έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων και τον κλάδο της Εκμετάλλευσης Ιδιοκτήτων Επενδυτικών Ακινήτων που αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιοκτήτων κτηρίων.

Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση καιτοι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφότεροι να λειτουργήσουν αυτοδύναμα χωρίς να εξαρτάται η διαχείριση/λειτουργία του ενός κλάδου από τον άλλον, έχοντας τη δυνατότητα να εξάγουν αυτοτελές λογιστικό αποτέλεσμα.

Ο μεν κλάδος της Παροχής υπηρεσιών επί ακινήτων συνιστά ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεχόμενων υπηρεσιών επί ακινήτων τρίτων (πελατών) που αφορούν κυρίως Αγορές, Πωλήσεις, Μισθώσεις, Εκμισθώσεις, Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Διαχείριση & Επίβλεψη Έργων, Υπηρεσίες Συμβούλου, Εποπτεία & Διαχείριση Ακινήτων Τρίτων ενώ ο κλάδος της Εκμετάλλευσης Ακινήτων αφορά το σχεδιασμό και τις ενέργειες της Εταιρείας για την αξιοποίηση των ιδιοκτητών ακινήτων καθώς και τη διαχείριση της μίσθωσης αυτών, της είσπραξης των μισθωμάτων, τη μέριμνα για την εφαρμογή των κανονισμών ακινήτου, και εν γένει τη παρακολούθηση της μισθωτικής σχέσης και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των μισθωτών.



Η παρουσίαση των δυο αυτών κλάδων, διακριτά, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου σε σχέση με το είδος και το μίγμα των Χρηματορροών με τις οποίες αυτοί χρηματοδοτούνται. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

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

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

**ΟΜΙΛΟΣ**
30.06.2022

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	5.705.841	1.357.474	-	7.063.315
Αποτελέσματα Τομέα	789.915	735.836	-	1.525.751
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	6.351	6.351
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(17.899)	(17.899)
Λοιπά κέρδη	-	-	35.544	35.544
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(30.945)	(30.945)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(398.654)	(398.654)
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)	789.915	735.836	(405.603)	1.120.148
Ενεργητικό (30.06.2022)	6.761.159	52.903.354	85.186.243	144.850.756
Υποχρεώσεις (30.06.2022)	1.910.063	352.831	1.871.637	4.134.531
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2022)				202.794

ΟΜΙΛΟΣ
30.06.2021
(Όπως αναμορφώθηκαν)

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	4.735.570	1.260.859	-	5.996.429
Αποτελέσματα Τομέα	(541.577)	738.205	-	196.628
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	22.254	22.254
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(14.561)	(14.561)
Λοιπά κέρδη	-	-	91.770	91.770
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	23.708	23.708
Φόρος Εισοδήματος	-	-	38.681	38.681
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)	(541.577)	738.205	161.852	358.480
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.574.954	53.281.127	81.139.781	143.995.862
Υποχρεώσεις (31.12.2021)	2.352.099	185.469	1.866.723	4.404.291
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2021)				52.943

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****30.06.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	4.821.985	1.357.029	-	6.179.014
Αποτελέσματα Τομέα	926.921	891.562	-	1.818.483
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	2.624	2.624
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(10.758)	(10.758)
Λοιπά κέρδη	-	-	19.369	19.369
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(30.945)	(30.945)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(394.187)	(394.187)
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)	926.921	891.562	(413.897)	1.404.586
Ενεργητικό (30.06.2022)	6.438.196	33.735.785	102.071.772	142.245.753
Υποχρεώσεις (30.06.2022)	1.703.533	351.573	1.789.546	3.844.652
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2022)	-	-	-	202.234

ΕΤΑΙΡΕΙΑ**30.06.2021****(Όπως αναμορφώθηκαν)**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλλευση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	3.842.651	1.260.108	-	5.102.759
Αποτελέσματα Τομέα	(528.729)	741.536	-	212.807
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	20.404	20.404
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(8.171)	(8.171)
Λοιπά κέρδη	-	-	60.320	60.320
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	23.708	23.708
Φόρος Εισοδήματος	-	-	41.880	41.880
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)	(528.729)	741.536	138.141	350.948
Ενεργητικό (31.12.2021)	9.100.511	33.935.776	97.883.717	140.920.004
Υποχρεώσεις (31.12.2021)	2.069.277	183.541	1.674.379	3.927.197
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2021)	-	-	-	52.943



Για τις περιόδους 1.1-30.06.2022 και 1.1-30.06.2021, στα μη κατανομημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα, ενώ σε επίπεδο Εταιρείας περιλαμβάνονται επιπρόσθετα και οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή

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

Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)

30.06.2022						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από ενοίκια	1.357.029	-	-	445	-	1.357.474
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.821.985	402.866	68.553	442.437	(30.000)	5.705.841
Συνολο κυκλου εργασιών	6.179.014	402.866	68.553	442.882	(30.000)	7.063.315
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(2.450.488)	(197.221)	(56.249)	(230.070)	-	(2.934.028)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(1.558.566)	(210.350)	(243.572)	(59.180)	30.000	(2.041.668)
Αποσβέσεις	(351.477)	(5.119)	(192.519)	(12.753)	-	(561.868)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(30.945)	-	-	-	-	(30.945)
Συνολο Δαπανών	(4.391.476)	(412.690)	(492.340)	(302.003)	30.000	(5.568.509)
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	2.624	-	-	3.727	-	6.351
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(10.758)	(4.209)	(1.481)	(1.451)	-	(17.899)
Λοιπά κέρδη	19.369	-	16.175	-	-	35.544
Κέρδη προ Φόρων	1.798.773	(14.033)	(409.044)	143.155	-	1.518.802
Φόρος	(394.187)	-	-	(4.467)	-	(398.654)
Κέρδη Περιόδου	1.404.586	(14.033)	(409.094)	138.688	-	1.120.148
Ενεργητικό ανά χώρα την 30.06.2022	142.245.753	1.229.595	19.892.204	1.807.520	(20.324.316)	144.850.756
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 30.06.2022	3.844.653	167.539	3.079.410	177.935	(3.135.006)	4.134.531



30.06.2021						
<i>(Όπως αναμορφώθηκαν)</i>						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
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
Συνολο κυκλου εργασιών	5.102.759	536.102	71.366	318.532	32.330	5.996.429
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(2.928.216)	(259.976)	(55.876)	(174.216)	-	(3.418.284)
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
Συνολο Δαπανών	(4.866.244)	(512.671)	(186.177)	(243.331)	(32.330)	(5.776.092)
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 κέρδη	60.320	-	25.868	5.582	-	91.770
Κέρδη προ Φόρων	309.068	19.931	(90.464)	81.264	-	319.799
Φόρος	41.880	-	-	(3.199)	-	38.681
Κέρδη Περιόδου	350.948	19.931	(90.464)	78.065	-	358.480
Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2021	140.920.004	1.315.943	20.421.457	1.662.768	(20.324.310)	143.995.862
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2021	3.927.197	239.853	3.199.569	172.672	(3.135.000)	4.404.291

**24. 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 του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστά 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.

	30.06.2022	30.06.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	47.050	47.050

25. Αναμόρφωση Κονδυλίων για την περίοδο 30.06.2021

Με βάση την επίδραση της αλλαγής λογιστικού χειρισμού στις «Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους» - βάσει απόφασης της Επιτροπής Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Π. (IFRIC Committee) για το ΔΛΠ 19, υπήρξε αναμόρφωση των συνοπτικών ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την συγκριτική περίοδο 30.06.2021 αναφορικά με την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, κατάσταση μεταβολής των ιδίων κεφαλαίων και της κατάστασης ταμειακών ροών, καθώς και των αντίστοιχων σημειώσεων «Αμοιβών και εξόδων προσωπικού» και «Φόρου Εισοδήματος» σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**
ΟΜΙΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 30.06.2021	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 30.06.2021
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(3.430.630)	12.346	(3.418.284)	(2.940.562)	12.346	(2.928.216)
Αμοιβές τρίτων	(1.238.495)	-	(1.238.495)	(968.525)	-	(968.525)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(781.790)	-	(781.790)	(665.740)	-	(665.740)
Αποσβέσεις	(361.232)	-	(361.232)	(327.471)	-	(327.471)
Σύνολο εξόδων	(5.812.147)	12.346	(5.799.801)	(4.902.298)	12.346	(4.889.952)
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	307.453	12.346	319.799	296.722	12.346	309.068
Φόρος εισοδήματος	41.397	(2.716)	38.681	44.596	(2.716)	41.880
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	348.850	9.630	358.480	341.318	9.630	350.948

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**
Όμιλος
Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμορφωμένο 30.06.2021	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμορφωμένο 30.06.2021
Υπόλοιπο 1.1.2021	54.042.082	298.424	54.340.506	51.275.927
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	348.850	9.630	358.480	341.318
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(15.254)	-	(15.254)	(3.817)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	333.596	9.630	343.226	337.501
Υπόλοιπο 30.06.2021	54.375.678	308.054	54.683.732	51.613.428

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 30.06.2021	Δημοσιευμένο 30.06.2021	Αναμόρφωση	Αναμορφωμένο 30.06.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες						
Κέρδη προ φόρων	307.453	12.346	319.799	296.722	12.346	309.068
Πλέον / μείον προσαρμογές για :						
Αποσβέσεις	361.232	-	361.232	327.471	-	327.471
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(23.708)	-	(23.708)	(23.708)	-	(23.708)
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	(27.892)	-	(27.892)	(2.023)	-	(2.023)
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	5.159	-	5.159	5.159	-	5.159
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(7.693)	-	(7.693)	(12.233)	-	(12.233)
Πρόβλεψεις αποζημίωσης προσωπικού	399.060	(12.346)	386.714	406.636	(12.346)	394.290
	1.013.611	-	1.013.611	998.024	-	998.024
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες						
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.822.836	-	2.822.836	2.460.302	-	2.460.302
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(1.435.425)	-	-1.435.425	(1.260.392)	-	-1.260.392
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.401.022	-	2.401.022	2.197.934	-	2.197.934
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(5.187)	-	(5.187)	-	-	-
Καταβλημένοι φόροι	(285.591)	-	-285.591	(285.591)	-	(285.591)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.110.244	-	2.110.244	1.912.343	-	1.912.343



26. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων

1. Για τη διενέργεια του “Μετασχηματισμού” της Alpha Αστικά Ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline”, όπως αναλυτικά έχει περιγραφεί στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Την 21.07.2022 η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ ανακοίνωσε ότι ολοκλήρωσε την αξιολόγηση των δεσμευτικών προσφορών που υπεβλήθησαν από τα επενδυτικά σχήματα που συμμετείχαν στη διαγωνιστική διαδικασία για τη συναλλαγή Skyline. Ανακήρυξε δε προτιμητέο επενδυτή με τον οποίο έχει ήδη εισέλθει σε διαδικασία διαπραγματεύσεων με στόχο την οριστικοποίηση της συμφωνίας για τη συναλλαγή Skyline εντός του Δ’ τριμήνου του 2022. Η ως άνω αναφερόμενη συναλλαγή μεταβίβασης αναμένεται πως θα ολοκληρωθεί εντός του Δ’ τριμήνου του 2022 με τίμημα στα επίπεδα της Εύλογης Αξίας αυτών κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με το 477/18.08.2022 πρακτικό εισηγήθηκε στη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων (ΤΓΣ) την έγκριση της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της εταιρείας. Η εισήγηση αυτή έγινε αποδεκτή από τη ΤΓΣ της εταιρείας που έγινε τη 09.09.2022 η οποία και ενέκρινε τη πώληση του συνόλου των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας που αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα. Σύμφωνα με την με ημερομηνία 30.06.2022 Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή τα ακίνητα της Εταιρείας είχαν συνολική εύλογη αξία Ευρώ 43εκ . Το εκτιμώμενο κέρδος σύμφωνα με τις τρέχουσες εκτιμήσεις και παραδοχές από τη συναλλαγή αυτή προσδιορίζεται στα Ευρώ 7 εκατ. περίπου.

Το μέγεθος της επίδρασης της συναλλαγής αυτής θα δύναται να εκτιμηθεί πληρέστερα όταν οι τελικές λεπτομέρειές της γίνουν γνωστές και αξιολογηθούν.

2. Σύμφωνα με το πρακτικό 476/28.07.2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε:
 - i. την ήδη ανακοινωθείσα με το πρακτικό 471/14.12.2021 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της 100% θυγατρική της εταιρεία Chardash Trading EOOD (Chardash) κατά το ποσό των ευρώ 2.750.000 και εξουσιοδότησε προς τούτο στελέχη της,
 - ii. τη πώληση του 100% των μετόχων που κατέχει στη εταιρεία “Alpha Group Real Estate Limited” εταιρεία επίσης του Ομίλου “Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών ΑΕ” , έναντι του ποσού των ευρώ 19.600.000 και εκκίνησε τις σχετικές διαδικασίες. Σημειώνεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την συνεδρίαση του αξιολόγησε το εύλογο του τιμήματος ως αποδεκτό μέσα από την εκπόνηση σχετικής μελέτης για την εύλογη αξία της εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η ως άνω αναφερόμενη συναλλαγή μεταβίβασης, όπως και η αύξηση του κεφαλαίου της εταιρείας η οποία και θα προηγηθεί της μεταβίβασης, αναμένεται πως θα ολοκληρωθούν αμφότερες εντός του Δ’ τριμήνου του 2022. Το καθαρό κέρδος από τη πώληση της συμμετοχής εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 37.384 πριν την κάλυψη των εξόδων που επωμίζεται η Εταιρεία και που αφορούν τη μεταβίβαση, όπως προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της συμμετοχής (Ευρώ 19.562.616) και της εύλογης αξίας της (Ευρώ 19.600.000). Σε επίπεδο Ομίλου δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση.

3. Κατά την έγκριση των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2021 το ΔΣ είχε προτείνει τη μη διανομή μερίσματος, ωστόσο στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε, ήτοι από 04.04.2022 έως και σήμερα, έχει ήδη εκκινήσει η υλοποίηση του προαναγγελθέντος μετασχηματισμού της Εταιρείας όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημ. 36 των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021. Επομένως, κρίνεται πλέον σκόπιμο η Εταιρεία να εξορθολογήσει τους σχετικούς δείκτες αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί αναπροσαρμόζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων που χρησιμοποιεί καθώς, με τον μετασχηματισμό της και τη μεταβολή του εύρους των εργασιών της, εκλείπει πλέον



η ανάγκη για συσσώρευση κεφαλαίων με σκοπό την εξεύρεση και εκμετάλλευση καταλλήλων ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα και ενίσχυση του σχετικού χαρτοφυλακίου. Τούτων δοθέντων το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με το υπ αριθμ 478/18.08.2022 πρακτικό αποφάσισε να εισηγηθεί στη ΤΓΣ τη διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας συνολικού ποσού ευρώ 47.880.000 ήτοι 3,42 ευρώ ανά μετοχή από κέρδη όπου αφορούσαν από το 2021 και προγενέστερα, όπου και εγκρίθηκε κατά την ημερομηνία διεξαγωγής της ΤΓΣ την 09.09.2022.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2022 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, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ: Ξ.400467

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
ΑΔΤ: ΑΒ302252

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν. ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ
ΑΔΤ: ΑΕ029595