



**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Περίοδος από 1η Ιανουαρίου μέχρι 30η Ιουνίου 2023  
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑ, 27 Σεπτεμβρίου 2023

## 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 .....	24
Γενικές Πληροφορίες .....	24
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	26
1.1 Βάση Παρουσίασης.....	26
1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων .....	33
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	34
3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....	35
4. Αμοιβές τρίτων .....	36
5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	36
6. Χρηματοοικονομικά έσοδα .....	37
7. Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου .....	37
8. Φόρος εισοδήματος.....	37
9. Βασικά κέρδη ανά μετοχή (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) ...	40
10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.....	41
11. Άυλα πάγια.....	45
12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	47
13. Απαιτήσεις από πελάτες .....	47
14. Λοιπές απαιτήσεις .....	48
15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες.....	49
16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες.....	50
17. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο .....	53
18. Αποθεματικά και μερίσματα .....	54
19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	54
20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος .....	55
21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις .....	55
22. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	55
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	58
24. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	58
25. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων .....	64
26. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων .....	65



**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 συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023 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.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΑΙ  
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ  
ΑΔΤ Ε.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 01.01.2023 έως 30.06.2023**

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 2023 έως 30 Ιουνίου 2023.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων 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 1.1.2023 – 30.6.2023 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το σύνολο εσόδων παρουσίασε αύξηση για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 2,14 εκατ. (30.06.2022: Ευρώ 1,52 εκατ.) εκ των οποίων ποσό Ευρώ 0,19 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,57 εκατ.) και 1,95 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,95 εκατ.). Για την Εταιρεία κέρδη ποσού Ευρώ 1,64 εκατ. (30.06.2022: Ευρώ 1,80 εκατ.) εκ των οποίων ζημιές ποσού 0,30 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (κέρδη για 30.06.2022: Ευρώ 0,85 εκατ.) και κέρδη ποσού Ευρώ 1,95 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,95 εκατ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της κλεισμένης χρήσης ανήλθε στο 14,65%.

Την 30.06.2023 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 17 ακίνητα, όλα στην Ελλάδα. Η αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενα προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 27,31 εκατ. (31.12.2022: Ευρώ 37,45 εκατ.).

#### **Σύνολο εσόδων**

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 9,36 εκατ. έναντι Ευρώ 7,06 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 32,6% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 8,13 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 5,71 εκατ.) και 1,23 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 1,36 εκατ.). Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν αύξηση κατά 42,5% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά 9,1%.



Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 7,99 εκατ. έναντι Ευρώ 6,18 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 29,4% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 6,76 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 4,82 εκατ.) και 1,23 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 1,36 εκατ.). Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 40,2% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 9,1% κυρίως λόγω του τερματισμού των μισθωτικών υπηρεσιών στο πλαίσιο της πώλησης των ακινήτων.

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 298 χιλ. έναντι Ευρώ 6 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 253 χιλ. έναντι Ευρώ 2 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Η αύξηση οφείλεται σε τοποθέτηση των ταμιακών διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις.

### **Σύνολο εξόδων**

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου στο Α' εξάμηνο 2023 ανήλθαν σε Ευρώ 8,24 εκατ. έναντι Ευρώ 5,54 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 48,9% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 7,99 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 5,13 εκατ.) και 0,25 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,41 εκατ.). Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α' εξάμηνο του 2023 ανήλθε σε Ευρώ 7,33 εκατ. έναντι Ευρώ 4,36 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 68,0% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 7,08 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 3,96 εκατ.) και 0,25 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,40 εκατ.). Η συγκεκριμένη μεταβολή οφείλεται κυρίως σε αυξημένες αμοιβές τρίτων λόγω αυξημένης δραστηριότητας και έσοδα προσωπικού λόγω σχηματισμού πρόβλεψης αποζημίωσης για το πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου.

### **Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες**

Δεν υπήρχε ποσό πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες για το διάστημα 01.01.2022 – 30.06.2022 αλλά και 01.01.2023 – 30.06.2023.

### **Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου**

Κατά την περίοδο 1.1.2023 – 30.6.2023, οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 234 χιλ., ενώ για την περίοδο 1.1.2022 – 30.6.2022. ανήλθε σε ποσό Ευρώ 31 χιλ. αντίστοιχα.

### **Κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος**

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' εξάμηνο 2023 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 1,73 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 1,12 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 54,8% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 0,21 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,38 εκατ.) και 1,52 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,74 εκατ.). Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2023 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 1,26 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 1,40 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 10,4%, εκ των οποίων ζημιά ποσό Ευρώ 0,26 εκατ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2022: κέρδος Ευρώ 0,66 εκατ.) και 1,52 εκατ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2022: Ευρώ 0,74 εκατ.)



## Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα την 30.6.2023 ανήλθαν για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 56,84 εκατ. και για την Εταιρεία στο ποσό των Ευρώ 53,18 εκατ. Ο Όμιλος έχει ισχυρή θέση σε διαθέσιμα και ως εκ τούτου δεν υπάρχει ανάγκη δανεισμού,

## ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ		30.06.2023	31.12.2022
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	1560,34%	1263,78%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	3718,46%	3744,52%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	1479,91%	1098,65%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	6,02%	7,33%

## Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την αξιολόγηση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας ο Όμιλος και η Εταιρεία έλαβαν υπόψιν τα ακόλουθα:

## Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, αντανακλά την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά την πανδημία του Covid 19, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Ιούνιος 2023) το πραγματικό ΑΕΠ το πρώτο τρίμηνο του 2023 αυξήθηκε κατά 2,1% σε ετήσια βάση, με ρυθμό διπλάσιο συγκριτικά με την Ευρωζώνη (1%) και έναν από τους δέκα υψηλότερους μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27). Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση. Το πρώτο εξάμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έχει επιβραδυνθεί, σταδιακά σε 2,8% τον Ιούνιο από 7,3% τον Ιανουάριο. Ωστόσο, ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον με κύριους παράγοντες αβεβαιότητας:

- την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών
- την απότομη αύξηση των επιτοκίων και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού
- την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της υλοποίησης του προγράμματος,
- πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων



ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την ελληνική οικονομία στο βραχυχρόνιο ορίζοντα.

### **Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια**

Η ρευστότητα τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2023. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2023 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα καθιστάμενοι απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπών πιστωτών τους.

### **Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού**

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία προχώρησε και υλοποίησε το μεγαλύτερο μέρος του μετασχηματισμού της σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Έτσι, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ενσωμάτωση των δραστηριοτήτων της APEMI που είχε εξαγοράσει τον Ιούνιο του 2022, προχώρησε σε αναδιοργάνωση των παραγωγικών της δομών και τέλος από το σύνολο των 23 ακινήτων κατεχόμενα προς πώληση, μεταβίβασε 7 ακίνητα (έως την ημερομηνία δημοσίευσης των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων) στα πλαίσια της Συναλλαγής “Skyline” της μητρικής Εταιρείας ALPHA BANK A.E.. Η εξέλιξη του μετασχηματισμού συνεχίζεται με εντατικούς ρυθμούς κα αναμένεται η εντός του έτους ολοκλήρωσή του.

### **Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων**

Παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους κατά την διάρκεια του τελευταίου εξαμήνου, τις πρόσφατες πληθωριστικές πιέσεις και τις αντίστοιχες αυξήσεις των επιτοκίων, η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές, υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες των ακινήτων αναμένεται να επιδείξουν ανθεκτική συμπεριφορά στη παρούσα μακροοικονομική συγκυρία. Παραδοσιακοί κλάδοι, όπως αυτός των γραφείων, καταγράφουν στροφή προς νέα έργα και νέοι κλάδοι, όπως οι εμπορικές αποθήκες, αναπτύσσονται δυναμικά. Ο κλάδος της κατοικίας, επίσης, προσελκύει θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος παραμένει στην κορυφή σε σχέση με το ενδιαφέρον των επενδυτών. Ως προς τις δυνατότητες χρηματοδότησης για την υποστήριξη επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά, το κλίμα είναι θετικό, με τις ελληνικές τράπεζες να έχουν σημαντική ρευστότητα, αλλά και την αγορά των ομολόγων να λειτουργεί ενθαρρυντικά.

Η Εταιρεία εκμεταλλεόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

### **ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ, ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ**

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, οι κίνδυνοι που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) είναι χαμηλοί και δεν υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα 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 λάβουν τα απαραίτητα μέτρα που σχετίζονται με 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 βιώσιμη ανάπτυξη και αειφορία, 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 περιβαντολλογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπεριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαντολλογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας ταυτόχρονα ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, αντανακλά την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Ιούνιος 2023) το πραγματικό ΑΕΠ το πρώτο τρίμηνο του 2023 αυξήθηκε κατά 2,1% σε ετήσια βάση, με ρυθμό διπλάσιο συγκριτικά με την Ευρωζώνη (1%) και έναν από τους δέκα υψηλότερους μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27). Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση.

Παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους κατά τον τελευταίο εξάμηνο τις πρόσφατες πληθωριστικές πιέσεις και τις αντίστοιχες αυξήσεις των επιτοκίων, η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές, υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες των ακινήτων αναμένεται να επιδείξουν ανθεκτική συμπεριφορά στη παρούσα μακροοικονομική συγκυρία. Παραδοσιακοί κλάδοι, όπως αυτός των γραφείων, καταγράφουν στροφή προς νέα έργα και νέοι κλάδοι, όπως οι εμπορικές αποθήκες, αναπτύσσονται δυναμικά. Ο κλάδος της κατοικίας, επίσης, προσελκύει θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος παραμένει στην κορυφή σε σχέση με το ενδιαφέρον των επενδυτών. Ως προς τις δυνατότητες χρηματοδότησης για την υποστήριξη επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά, το κλίμα είναι θετικό, με τις ελληνικές τράπεζες να έχουν σημαντική ρευστότητα και πρόθεση να δανείσουν στον χώρο των ακινήτων, αλλά και την αγορά των ομολόγων να λειτουργεί ενθαρρυντικά.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εν γένει, θα επηρεασθούν θετικά από το διαφαινόμενο εξίσου θετικό επενδυτικό κλίμα. Η εκτίμηση αυτή εξάλλου 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 καθώς η εταιρεία βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο της ολοκλήρωσης του μετασχηματισμού της.





Λαμβάνοντας υπόψη ότι τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος:

- διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- 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 εν γένει με τη διαφαινόμενη αναβάθμιση της Ελλάδος στην επενδυτική βαθμίδα
- την βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την κερδοφορία για την 6μηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023,

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.

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

### Διαχείριση Κινδύνων

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

### 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 (93,2%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E. και με εταιρείες συνδεδεμένες, ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της, ενώ οι πελάτες εκτός ομίλου ελέγχονται και παρακολουθούνται σε συνεχή βάση.

### **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 οι συνδεδεμένες με αυτών εταιρείες.

### **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 και ο Όμιλος είναι η προθεσμιακή κατάθεση με σταθερό επιτόκιο και λήξη στο α' τρίμηνο του 2024. 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 Νοτιανατολικής 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 30.06.2023 κρίνεται ως μη σημαντική.

#### ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2023 και 31.12.2022 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.274.949	3.354.470	1.274.949	3.354.470
Λοιπές απαιτήσεις	1.926.474	2.077.262	1.926.474	2.077.262
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	77.667	28.104	77.667	28.104
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	53.241.096	50.669.687	53.241.096	50.669.687
	<b>56.520.186</b>	<b>56.129.523</b>	<b>56.520.186</b>	<b>56.129.523</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	12.291.637	1.435.951	12.108.679	1.332.056
Λοιπές απαιτήσεις	1.963.849	755.904	1.664.184	442.234
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	104.025	37.758	79.960	-
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	3.446.834	2.943.871	-	-
	<b>17.806.345</b>	<b>5.173.484</b>	<b>13.852.823</b>	<b>1.774.290</b>



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Λοιπές υποχρεώσεις	740.401	723.208	740.401	723.208
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	79.284	29.400	79.284	29.400
	<b>819.685</b>	<b>752.608</b>	<b>819.685</b>	<b>752.608</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	3.819	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	221.973	2.324.682	139.632	2.292.643
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	109.188	42.371	80.373	-
	<b>331.161</b>	<b>2.370.872</b>	<b>220.006</b>	<b>2.292.643</b>

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2023 και 30.06.2022 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b><u>Έσοδα (με Alpha Bank)</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.551.517	3.660.177	4.548.517	3.660.177
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.120.166	1.192.961	1.120.166	1.192.961
Χρηματοοικονομικά έσοδα	253.241	2.624	253.241	2.624
	<b>5.924.924</b>	<b>4.855.762</b>	<b>5.921.924</b>	<b>4.855.762</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b><u>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.027.158	1.916.371	1.956.865	1.045.719
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.952	56.503	1.510	56.058
Λοιπά κέρδη	970.768	-	970.768	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	45.032	3.727	-	-
	<b>4.044.910</b>	<b>1.976.601</b>	<b>2.929.143</b>	<b>1.101.777</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b><u>Έξοδα (με Alpha Bank)</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	13.862	10.892	13.862	10.892
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	17.133	11.054	17.133	11.054
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13.715	5.825	13.715	5.825
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.053	447	1.053	447
	<b>45.763</b>	<b>28.218</b>	<b>45.763</b>	<b>28.218</b>



	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	67.408	89.129	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	123.966	92.844	112.814	70.991
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	15.552	14.442	1.950	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.535	4.962	568	-
	<b>209.461</b>	<b>201.377</b>	<b>115.332</b>	<b>70.991</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	374.075	291.010	374.075	291.010

## ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 14ης Ιουλίου 2023 ενέκρινε την μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας ως «ALPHA REAL ESTATE Ανώνυμη Εταιρεία» και διεθνώς «ALPHA REAL ESTATE S.A.» και του διακριτικού τίτλου αυτής ως «ALPHA REAL ESTATE».
- Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 14ης Ιουλίου 2023 ενέκρινε τη διάθεση κερδών χρήσης 2022 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και την διανομή μερίσματος κατά το συνολικό ποσό των ευρώ 3.640.000. ήτοι, μικτό, μέρισμα €0,26 ανά μετοχή.
- Στα πλαίσια της εξέλιξης του μετασχηματισμού της εταιρείας, και συγκεκριμένα της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σχετική απόφαση της με ημερομηνία 09.09.2022 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, από την 01.07.2023 έως και την 27η Σεπτεμβρίου 2023, η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει επιπλέον των αναφερόμενων, 1 ακίνητο συνολικής αξίας 1.302.480 με κέρδος που εκτιμάται 267.520. Η διαδικασία συνεχίζεται και εκτιμάται ότι εντός του τρέχοντος έτους θα έχει ολοκληρωθεί.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

## ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σε συνέχεια της σχετικής εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία με την 14.07.2023 απόφαση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφάσισε την διανομή μερίσματος για την χρήση 2022 ποσού Ευρώ 3.640.000,00 (μικτό ποσό).

## ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.



#### ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 διαθέτει ένα γραφείο στην πόλη της Θεσσαλονίκης, ενώ αντίστοιχα κατά την 31.12.2022, διέθετε 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 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξαμήνης 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 ουσιαδή 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 2023

**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](http://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 30.06.2023	30.06.2022*	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2023	30.06.2022*
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	8.130.407	5.705.841	6.758.759	4.821.985
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		444	445	-	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>8.130.851</b>	<b>5.706.286</b>	<b>6.758.759</b>	<b>4.821.985</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(5.280.189)	(2.934.028)	(4.752.733)	(2.450.488)
Αμοιβές τρίτων	4	(1.525.988)	(1.047.015)	(1.209.443)	(812.501)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(962.099)	(823.478)	(907.233)	(574.890)
Αποσβέσεις		(217.695)	(328.206)	(200.940)	(117.815)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(7.985.971)</b>	<b>(5.132.727)</b>	<b>(7.070.349)</b>	<b>(3.955.694)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	298.477	6.351	253.241	2.624
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(16.796)	(17.899)	(12.952)	(10.758)
Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	7	(233.631)	(30.945)	(233.631)	(30.945)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές)		2.007	35.544	2.007	19.369
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>194.937</b>	<b>566.610</b>	<b>(302.925)</b>	<b>846.581</b>
Φόρος εισοδήματος	8	19.122	(189.172)	42.152	(184.705)
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>214.059</b>	<b>377.438</b>	<b>(260.773)</b>	<b>661.876</b>
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>					
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος, από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	16	<b>1.519.353</b>	<b>742.710</b>	<b>1.519.352</b>	<b>742.710</b>
<b>Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.733.412</b>	<b>1.120.148</b>	<b>1.258.579</b>	<b>1.404.586</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		<b>1.733.412</b>	<b>1.120.148</b>		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,12</u>	<u>0,08</u>	<u>0,09</u>	<u>0,10</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,02</u>	<u>0,03</u>	<u>(0,02)</u>	<u>0,05</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,11</u>	<u>0,05</u>	<u>0,11</u>	<u>0,05</u>



## Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος

(Ποσά σε Ευρώ )

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2023	30.06.2022	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2023	30.06.2022
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>1.733.412</b>	<b>1.120.148</b>	<b>1.258.579</b>	<b>1.404.586</b>
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην καθαρή θέση :</b>				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(5.417)	798	-	-
	<b>(5.417)</b>	<b>798</b>	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Καθαρή μεταβολή του αποθεματικού των αξιογράφων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	25	26.410	26.410	-
Φόρος εισοδήματος	(5.810)	-	(5.810)	-
	<b>20.600</b>	<b>-</b>	<b>20.600</b>	<b>-</b>
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση</b>	<b>15.183</b>	<b>798</b>	<b>20.600</b>	<b>-</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>1.748.595</b>	<b>1.120.946</b>	<b>1.279.179</b>	<b>1.404.586</b>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	229.243	378.236	(240.173)	661.876
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	1.519.352	742.710	1.519.352	742.710
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:</b>				
Μετόχους μητρικής	1.748.595	1.120.946		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	229.243	378.236		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	16	1.519.352		

Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου έχουν αναμορφωθεί όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 16.

**Συνοπτικός Ενδιάμεσος Ισολογισμός  
(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	10	869.069	860.706	814.076	790.897
Άυλα πάγια	11	1.780.854	1.723.742	1.780.695	1.722.663
Υπεραξία		78.123	78.123	78.123	78.123
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	12	-	-	376.695	376.695
Αξίογραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	25	73.460	47.050	73.460	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>2.801.506</b>	<b>2.709.621</b>	<b>3.123.049</b>	<b>3.015.428</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	13	13.569.348	4.981.344	13.386.345	4.877.421
Λοιπές απαιτήσεις	14	4.323.260	5.491.485	3.984.875	5.125.055
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	15	56.842.336	53.797.708	53.182.540	50.668.440
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>74.734.944</b>	<b>64.270.537</b>	<b>70.553.760</b>	<b>60.670.916</b>
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	16	27.314.945	37.452.684	27.314.945	37.452.684
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>104.851.395</b>	<b>104.432.842</b>	<b>100.991.754</b>	<b>101.139.028</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	58.100.000	58.100.000	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	17	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	18	5.580.819	5.573.735	5.666.773	5.654.273
Αποτελέσματα εις νέον		14.670.616	12.916.604	11.133.668	9.854.489
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>98.536.321</b>	<b>96.775.225</b>	<b>95.085.327</b>	<b>93.793.648</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>98.536.321</b>	<b>96.775.225</b>	<b>95.085.327</b>	<b>93.793.648</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		95.335	218.692	95.335	218.692
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		544.650	504.374	524.260	484.333
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	625.115	1.084.587	625.115	1.084.587
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.265.100</b>	<b>1.807.653</b>	<b>1.244.710</b>	<b>1.787.612</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	20	1.473.377	688.966	1.461.552	687.203
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		145.203	140.919	136.778	118.589
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21	3.295.677	4.988.686	2.927.670	4.720.584
Συμβατικές υποχρεώσεις		135.717	31.393	135.717	31.392
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>5.049.974</b>	<b>5.849.964</b>	<b>4.661.717</b>	<b>5.557.768</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>6.315.074</b>	<b>7.657.617</b>	<b>5.906.427</b>	<b>7.345.380</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>104.851.395</b>	<b>104.432.842</b>	<b>100.991.754</b>	<b>101.139.028</b>

**Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης**

(Ποσά σε Ευρώ)

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.458.664</b>	<b>55.848.021</b>	<b>139.591.571</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.120.148	<b>1.120.148</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	798	-	<b>798</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>798</b>	<b>1.120.148</b>	<b>1.120.946</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.708	-	<b>3.708</b>
<b>Υπόλοιπο 30.06.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.463.170</b>	<b>56.968.169</b>	<b>140.716.225</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.849.241	<b>3.849.241</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(1.259)	59.853	<b>58.594</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.259)</b>	<b>3.909.094</b>	<b>3.907.835</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	<b>(47.880.000)</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	31.165	-	<b>31.165</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.573.735</b>	<b>12.916.604</b>	<b>96.775.225</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.733.412	<b>1.733.412</b>
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(5.417)	20.600	<b>15.183</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.417)</b>	<b>1.754.012</b>	<b>1.748.595</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.501	-	<b>12.501</b>
<b>Υπόλοιπο 30.06.2023</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.580.819</b>	<b>14.670.616</b>	<b>98.536.321</b>



	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.538.741</b>	<b>53.169.180</b>	<b>136.992.807</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.404.586	1.404.586
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	-	-
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.404.586</b>	<b>1.404.586</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	3.708	-	3.708
<b>Υπόλοιπο 30.06.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.542.449</b>	<b>54.573.766</b>	<b>138.401.101</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	3.181.529	3.181.529
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	59.853	59.853
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.241.382</b>	<b>3.241.382</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	80.659	(80.659)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(47.880.000)	(47.880.000)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	31.165	-	31.165
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.654.273</b>	<b>9.854.489</b>	<b>93.793.648</b>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.258.579	1.258.579
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	20.600	20.600
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.279.179</b>	<b>1.279.179</b>
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.500	-	12.500
<b>Υπόλοιπο 30.06.2023</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.666.773</b>	<b>11.133.668</b>	<b>95.085.327</b>



## Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

## ΟΜΙΛΟΣ

Από 1 Ιανουαρίου έως

30.06.2023 30.06.2022\*

**Λειτουργικές δραστηριότητες**

Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες

**Σύνολο Κερδών προ φόρων**

Πλέον / μείον προσαρμογές για :

Αποσβέσεις

Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία

Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών

Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα

Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών

Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους

Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες

Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων

(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)

**Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους**

Καταβληθέντες χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Καταβληθείς φόροι

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

Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας

Εισπραχθέντες τόκοι

Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

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

Πληρωμές τόκων

Πληρωμές για μισθώσεις

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

Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης**

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2023	30.06.2022*
	194.937	566.609
16	1.947.887	952.193
	<b>2.142.824</b>	<b>1.518.802</b>
	217.695	561.868
	233.631	30.945
	(972.752)	444
	12.500	3.708
	(281.681)	11.548
	(124.919)	15.374
	1.275.272	-
	<b>2.502.570</b>	<b>2.142.689</b>
	(44.206.835)	2.115.333
	(2.863.957)	(918.774)
	<b>(44.568.222)</b>	<b>3.339.248</b>
	(6.682)	(9.484)
	(90.284)	(250.361)
	<b>(44.665.188)</b>	<b>3.079.403</b>
	-	(1.872.200)
	58.861	6.351
	(193.314)	(202.794)
	<b>(134.453)</b>	<b>(2.068.643)</b>
	(8.552)	(8.415)
	(84.853)	(72.585)
	<b>(93.405)</b>	<b>(81.000)</b>
	<b>(44.893.046)</b>	<b>929.760</b>
15	<b>53.789.713</b>	<b>79.843.565</b>
	5.570	755
15	<b>8.902.237</b>	<b>80.774.080</b>





		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2023	30.06.2022*
	<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
	Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(302.925)	846.580
	Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	1.947.887	952.193
	<b>Σύνολο Κερδών προ φόρων</b>	<b>1.644.962</b>	<b>1.798.773</b>
	<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>		
	Αποσβέσεις	200.940	351.477
	Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	233.631	30.945
	Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	(972.752)	444
	Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	12.500	3.708
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(240.289)	8.134
	Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών	(124.919)	15.374
	Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους	1.275.272	-
		<b>2.029.345</b>	<b>2.208.855</b>
	Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(44.155.802)	1.883.515
	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(2.963.860)	(359.799)
	<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>	<b>(45.090.317)</b>	<b>3.732.571</b>
	Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(3.344)	(3.200)
	Καταβληθείς φόρος	(77.316)	(244.635)
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(45.170.977)</b>	<b>3.484.736</b>
	<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
	Αγορά κλάδου υπηρεσιών Εταιρείας	-	(1.872.200)
	Εισπραχθέντες τόκοι	13.625	2.624
	Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(192.246)	(202.234)
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(178.621)</b>	<b>(2.071.810)</b>
	<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
	Πληρωμές τόκων	(8.046)	(7.559)
	Πληρωμές για μισθώσεις	(71.297)	(56.567)
	<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(79.343)</b>	<b>(64.126)</b>
	<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(45.428.941)</b>	<b>1.348.800</b>
	<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης</b>	<b>50.671.382</b>	<b>76.378.800</b>
	<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης</b>	<b>5.242.441</b>	<b>77.727.600</b>



## Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

### Γενικές Πληροφορίες

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

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

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

Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρεία Alpha Bank («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη» ή ALPHA BANK). Η τελική μητρική εταιρεία, η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μέσω της θυγατρικής της Alpha Group Investments Limited. 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 2023, 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 30.06.2023 ο Όμιλος απασχολούσε 126 άτομα και σε επίπεδο Εταιρείας 98 άτομα. Κατά την 31.12.2022, αντίστοιχα ο Όμιλος απασχολούσε 144 και η Εταιρεία απασχολούσε 117 άτομα.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27η Σεπτεμβρίου 2023 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](http://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. Σηλιωτοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5.	Αγγελική Δ. Σαμαρά	Μέλος	Μη εκτελεστικό ανεξ. μέλος
6.	Βασίλειος Ι. Λουμιώτης	Μέλος	Μη εκτελεστικό ανεξ. μέλος

**Εποπτεύουσα Αρχή**

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Υπουργείο  
Οικονομίας, Ανάπτυξης κα Τουρισμού

**Νομικός Σύμβουλος**

Στεφάνου Σταματίνα

**Εσωτερικός Ελεγκτής**

Ευστράτιος Γριζιώτης



## 1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

### 1.1 Βάση Παρουσίασης

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2023 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωσθούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

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 31.12.2022. Επίσης, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2023 όπως αναλυτικά αναφέρονται στην σημείωση 1.1.1.

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.

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

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 30.06.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern).

Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη 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.



## Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η αναπτυξιακή δυναμική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, αντανακλά την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας απέναντι στις δυσμενείς εξωτερικές εξελίξεις, μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και τις πληθωριστικές πιέσεις.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Ιούνιος 2023) το πραγματικό ΑΕΠ το πρώτο τρίμηνο του 2023 αυξήθηκε κατά 2,1% σε ετήσια βάση, με ρυθμό διπλάσιο συγκριτικά με την Ευρωζώνη (1%) και έναν από τους δέκα υψηλότερους μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27). Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση. Το πρώτο εξάμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έχει επιβραδυνθεί, σταδιακά σε 2,8% τον Ιούνιο από 7,3% τον Ιανουάριο.

Ωστόσο, ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον με κύριους παράγοντες αβεβαιότητας :

- την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και της αγοραστικής δύναμης των ευρωπαϊκών νοικοκυριών
  - την απότομη αύξηση των επιτοκίων και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού
  - την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της υλοποίησης του προγράμματος,
  - πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των μεταρρυθμίσεων
- ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την ελληνική οικονομία στο βραχυχρόνιο ορίζοντα.

## Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της εταιρείας όσο και του Ομίλου αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2023. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2023 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα καθιστάμενοι απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπών πιστωτών τους.

## Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία προχώρησε και υλοποίησε το μεγαλύτερο μέρος του μετασχηματισμού της σε εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων τρίτων. Έτσι, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ενσωμάτωση των δραστηριοτήτων της ΑΡΕΜΙ, προχώρησε σε αναδιοργάνωση των παραγωγικών της δομών και τέλος από το σύνολο των 23 ακινήτων κατεχόμενα προς πώληση, μεταβίβασε 7 ακίνητα (έως την ημερομηνία δημοσίευσης των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων) στα πλαίσια της Συναλλαγής “Skyline” της μητρικής Εταιρείας ALPHA BANK A.E.. Η εξέλιξη του μετασχηματισμού συνεχίζεται με εντατικούς ρυθμούς κα αναμένεται η εντός του έτους ολοκλήρωσή του.



### Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Παρά την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους κατά τον τελευταίο εξάμηνο τις πρόσφατες πληθωριστικές πιέσεις και τις αντίστοιχες αυξήσεις των επιτοκίων, η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές, υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες των ακινήτων αναμένεται να επιδείξουν ανθεκτική συμπεριφορά στη παρούσα μακροοικονομική συγκυρία. Παραδοσιακοί κλάδοι, όπως αυτός των γραφείων, καταγράφουν στροφή προς νέα έργα και νέοι κλάδοι, όπως οι εμπορικές αποθήκες, αναπτύσσονται δυναμικά. Ο κλάδος της κατοικίας, επίσης, προσελκύει θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος παραμένει στην κορυφή σε σχέση με το ενδιαφέρον των επενδυτών. Ως προς τις δυνατότητες χρηματοδότησης για την υποστήριξη επενδύσεων στην ελληνική κτηματαγορά, το κλίμα είναι θετικό, με τις ελληνικές τράπεζες να έχουν σημαντική ρευστότητα και πρόθεση να δανείσουν στον χώρο των ακινήτων, αλλά και την αγορά των ομολόγων να λειτουργεί ενθαρρυντικά.

Η Εταιρεία εκμεταλλεύομενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

### Κοινωνική Υπευθυνότητα, βιώσιμη ανάπτυξη και αειφορία

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 περιβαντολλογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπειριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαντολλογικό 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,
- 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 εν γένει με τη διαφαινόμενη η αναβάθμιση της Ελλάδος στην επενδυτική βαθμίδα
- 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 2023,





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.

### 1.1.1. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που ισχύουν από 01.01.2023:

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

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

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
  - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς) και
  - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το συμβατικό περιθώριο κέρδους από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της χρήσης που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημιά,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έσοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

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

Τέλος σημειώνεται πως βάσει του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης που υιοθέτησε το ανωτέρω πρότυπο, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της παραγράφου 22 του προτύπου, σύμφωνα με την οποία μια





οικονομική οντότητα δεν πρέπει να ταξινομεί στην ίδια ομάδα συμβολαία των οποίων ο μεταξύ τους χρόνος έκδοσης υπερβαίνει το ένα έτος, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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

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

Το IFRS 17 δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

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

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

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

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

- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.

- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.

- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.

- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»:** Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς 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 1.1.2016.

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



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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόρος εισοδήματος»:** Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II

Ισχύει άμεσα και για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023

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

- Δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει και να γνωστοποιεί πληροφόρηση αναφορικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που απορρέουν από τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την ανωτέρω εξαίρεση.



-Θα πρέπει να γνωστοποιεί διακριτά το έξοδο (έσοδο) τρέχοντα φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.

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

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

Περαιτέρω ανάλυση ως προς τα ανωτέρω πρότυπα που είχαν εκδοθεί πριν την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022 παρατίθεται στη σημείωση 1.1.2 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022.

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

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

Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπόψη οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τον χρόνο ολοκλήρωσης των συναλλαγών πώλησης. Στην περίπτωση που η πώληση δεν ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ταξινόμηση των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού ή της ομάδας διάθεσης στα κατεχόμενα προς πώληση, ασκείται κρίση προκειμένου να αξιολογηθεί αν η αιτία της καθυστέρησης είναι εκτός



του ελέγχου της Εταιρείας και αν η Εταιρεία εξακολουθεί να είναι δεσμευμένη στο πρόγραμμα για τη διάθεσή τους και η πώληση θεωρείται πιθανό να συμβεί.

#### (β) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς 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		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Εκτιμήσεις ακινήτων	3.579.241	2.128.451	3.047.193	1.771.562
Διαχείριση ακινήτων	4.551.166	3.577.390	3.711.566	3.050.423
<b>Σύνολο</b>	<b>8.130.407</b>	<b>5.705.841</b>	<b>6.758.759</b>	<b>4.821.985</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας, η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών προέρχεται από αύξηση των υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 661 χιλ. και αύξηση των υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 1.275 χιλ.

Υπήρχε θετική μεταβολή στις υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων από υπηρεσίες που αφορούν τον κλάδο της AREMI που εξαγοράστηκε, καθώς και σε λοιπές υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων που αφορούσαν διαμεσολάβηση πώλησης ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline αλλά και σε λοιπές υπηρεσίες που αφορούν 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

Στις υπηρεσίες εκτίμησης ακινήτων υπήρχε μεταβολή λόγω αύξησης του αριθμού των εκτιμήσεων και επανεκτιμήσεων επί ακινήτων της μητρικής εταιρείας καθώς και σχετικών υπηρεσιών που αφορούν τον κλάδο της AREMI που εξαγοράστηκε.



Σε επίπεδο Ομίλου, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων αυξήθηκαν κατά Ευρώ 974 χιλ. όπως και τα έσοδα από παροχή εκτίμησης ακινήτων αυξήθηκαν κατά Ευρώ 1.451 χιλ., κυρίως λόγω των μεταβολών που αναφέρθηκαν παραπάνω σε επίπεδο Εταιρείας.

Τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου προέρχονται κατά 93,2% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank και το υπόλοιπο 6,8% από λοιπούς τρίτους πελάτες, (αντίστοιχα τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για 30.06.2022 προέρχονται κατά 95,3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 4,7% από λοιπούς τρίτους πελάτες), τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται σε 30 ημέρες.

### 3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Μισθοί	2.703.702	2.345.372	2.242.180	1.900.661
Εργοδοτικές εισφορές	522.689	428.611	498.289	407.038
Έκτακτες αμοιβές	429.272	-	429.272	-
Λοιπές επιβαρύνσεις	144.779	140.963	103.245	123.707
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	12.500	3.708	12.500	3.708
Έξοδα / (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	(124.919)	15.374	(124.919)	15.374
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος εθελουσίας εξόδου	1.592.166	-	1.592.166	-
<b>Σύνολο</b>	<b>5.280.189</b>	<b>2.934.028</b>	<b>4.752.733</b>	<b>2.450.488</b>

Τον Απρίλιο του 2023 η Εταιρεία έθεσε σε εφαρμογή πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου, το οποίο προέβλεπε εφ' άπαξ αποζημίωση, βάσει της ηλικίας, τα έτη υπηρεσίας και το ετήσιο ακαθάριστο εισόδημά. Στο πρόγραμμα εντάχθηκαν συνολικά 20 άτομα και το συνολικό κόστος αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της 30.06.2023, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 1.592 χιλ., εκ του οποίου ποσό Ευρώ 746 χιλ. καταβλήθηκε στους αποχωρήσαντες έως και την 30.06.2023, ενώ για τους συμμετέχοντες στο πρόγραμμα που θα αποχωρήσουν εντός του 2023 αναγνωρίστηκε υποχρέωση ποσού Ευρώ 846 χιλ..

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 30.06.2023 ήταν στον Όμιλο 126 άτομα και στην Εταιρεία 98 άτομα. Στις 31.12.2022 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 144 άτομα και για την Εταιρεία 117 άτομα. Η μείωση του αριθμού προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας, οφείλεται κατά κύριο λόγο στο προαναφερθέν πρόγραμμα εθελουσίας εξόδου.





## 4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Δικηγόροι	165.296	114.365	152.818	99.015
Μηχανικοί-εκτιμητές	945.803	646.047	748.980	503.750
Λοιποί	431.394	286.603	324.150	209.736
<b>Σύνολο</b>	<b>1.542.493</b>	<b>1.047.015</b>	<b>1.225.948</b>	<b>812.501</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<b>1.525.988</b>	<b>1.047.015</b>	<b>1.209.443</b>	<b>812.501</b>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<b>16.505</b>	-	<b>16.505</b>	-

## 5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ασφάλιστρα	25.299	26.189	21.166	19.685
Επισκευές και συντηρήσεις	235.224	197.051	223.246	172.212
Λοιπές παροχές τρίτων	76.565	107.632	73.648	59.695
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	235.037	166.266	235.037	166.266
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.284	771	1.284	771
Λοιποί φόροι τέλη	37.855	34.065	37.775	34.049
Ενοίκια Κτηρίων & Λοιπού εξοπλισμού	8.795	3.924	6.652	3.924
Έξοδα μετακινήσεων	65.905	58.336	58.321	58.336
Γραφική ύλη	8.834	8.877	6.017	5.436
Έξοδα μετοχολογίου	10.996	11.866	10.996	11.866
Κοινόχρηστες δαπάνες	62.842	32.107	62.842	32.107
Συνδρομές	69.823	31.919	65.853	31.919
Λοιπά έξοδα	363.924	315.650	344.680	149.799
<b>Σύνολο</b>	<b>1.202.383</b>	<b>994.653</b>	<b>1.147.517</b>	<b>746.065</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<b>962.099</b>	<b>823.478</b>	<b>907.233</b>	<b>574.890</b>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<b>240.284</b>	<b>171.175</b>	<b>240.284</b>	<b>171.175</b>

Η αύξηση των «Γενικών και διοικητικών εξόδων» το πρώτο εξάμηνο του 2023 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022 προέρχεται κυρίως από μεγαλύτερο κόστος του Ενιαίου Φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, από αυξημένες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο σύμβασης υποστήριξης της διαχείρισης των ακινήτων του πελάτη ALPHA BANK καθώς και στην επίδραση από την εξαγορά της δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της AREMI τον Ιούνιο του 2022.



### 6. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	282.676	-	237.440	-
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	15.801	6.351	15.801	2.624
<b>Σύνολο</b>	<b>298.477</b>	<b>6.351</b>	<b>253.241</b>	<b>2.624</b>

Η αύξηση των εσόδων από πιστωτικούς τόκους προέρχεται κύριως από το γεγονός ότι το πρώτο τρίμηνο της χρήσης η Εταιρεία προχώρησε σε τοποθετήσεις των διαθεσίμων της σε προθεσμιακές καταθέσεις.

### 7. Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Η Εταιρεία προχώρησε κατά την 30.06.2023 σε ζημιά απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου από τοποθέτηση σε προθεσμιακές καταθέσεις ποσού Ευρώ 56.959 και απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες ποσού Ευρώ 176.672 (30.06.2022 ποσό Ευρώ 30.945).

### 8. 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%

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για τα εισοδήματα των φορολογικών ετών 2022 και 2023 είναι 22,0%.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	31.12.2021	30.06.2023	31.12.2022
Τρέχων φόρος	874.695	456.320	851.665	451.853
Αναβαλλόμενος φόρος	(465.282)	(57.666)	(465.282)	(57.666)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>409.413</b>	<b>398.654</b>	<b>386.383</b>	<b>394.187</b>



Ο φόρος εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω σε φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και φόρο εισοδήματος από διακοπόμενες δραστηριότητες.

**(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Τρέχων φόρος	183.777	203.495	160.747	199.028
Αναβαλλόμενος φόρος	(202.899)	(14.323)	(202.899)	(14.323)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(19.122)</b>	<b>189.172</b>	<b>(42.152)</b>	<b>184.705</b>

**(Διακοπείσες δραστηριότητες)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Τρέχων φόρος	690.918	252.825	690.918	252.825
Αναβαλλόμενος φόρος	(262.383)	(43.343)	(262.383)	(43.343)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>428.535</b>	<b>209.482</b>	<b>428.535</b>	<b>209.483</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Αποζημίωση προσωπικού	158.981	3.382	158.981	3.382
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	(81)	490	(81)	490
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων (Απομειώσεις) / Αναστροφή απομειώσεων παγίων	254.983	46.986	254.983	46.986
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>465.282</b>	<b>57.666</b>	<b>465.282</b>	<b>57.666</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<b>202.899</b>	<b>14.323</b>	<b>202.899</b>	<b>14.323</b>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<b>262.383</b>	<b>43.343</b>	<b>262.383</b>	<b>43.343</b>

Παρατίθεται κατωτέρω συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
	<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>				<b>Από 1 Ιανουαρίου έως</b>			
	<b>30.06.2023</b>		<b>30.06.2022</b>		<b>30.06.2023</b>		<b>30.06.2022</b>	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)		<b>2.142.824</b>		<b>1.518.802</b>		<b>1.644.962</b>		<b>1.798.773</b>
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(19,81%)	(424.488)	(26,35%)	(400.197)	(22,00%)	(361.892)	(22,00%)	(395.730)
<b>Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από :</b>								
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,45%)	(31.052)	(0,19%)	(2.816)	(1,49%)	(24.488)	(0,16%)	(2.816)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,03%	627	0,29%	4.359	0,00%	-	0,24%	4.359
Λοιπές φορολογικές διαφορές	2,12%	45.500	0,00%	-	0,00%	(3)	0,00%	-
<b>Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>(19,11%)</b>	<b>(409.413)</b>	<b>(26,25%)</b>	<b>(398.654)</b>	<b>(23,49%)</b>	<b>(386.383)</b>	<b>(21,91%)</b>	<b>(394.187)</b>
<b>Φόρος εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>0,89%</b>	<b>19.122</b>	<b>(12,46%)</b>	<b>(189.172)</b>	<b>2,56%</b>	<b>42.152</b>	<b>(10,27%)</b>	<b>(184.705)</b>
<b>Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)</b>	<b>(20,00%)</b>	<b>(428.535)</b>	<b>(13,79%)</b>	<b>(209.482)</b>	<b>(26,05%)</b>	<b>(428.535)</b>	<b>(11,65%)</b>	<b>(209.482)</b>

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 2023.

**9. Βασικά κέρδη ανά μετοχή (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)**

**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		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	1.733.412	1.120.148	1.258.579	1.404.586
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	214.059	377.438	(260.773)	661.876
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη/(Ζημιά) ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,05</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	1.519.352	742.710	1.519.352	742.710
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
<b>Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,05</b>	<b>0,11</b>	<b>0,05</b>

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

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

**10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια**
**ΟΜΙΛΟΣ**

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>861.212</b>	<b>1.078.220</b>	<b>4.821.313</b>
Προσθήκες	4.666	2.894	4.041	11.601
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	14.813	14.813
Συναλλαγματικές διαφορές	-	12	69	81
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>2.886.547</b>	<b>938.626</b>	<b>1.201.756</b>	<b>5.026.929</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>2.886.547</b>	<b>938.626</b>	<b>1.201.756</b>	<b>5.026.929</b>
Προσθήκες	97.274	48.604	-	145.878
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	221.780	(221.780)	98	98
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	(2.938.753)	-	-	(2.938.753)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(13)	(76)	(89)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(257.838)	(87.085)	(344.923)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.848</b>	<b>507.599</b>	<b>1.114.693</b>	<b>1.889.140</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>266.848</b>	<b>507.599</b>	<b>1.114.693</b>	<b>1.889.140</b>
Προσθήκες	-	14.254	148.163	162.417
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	15.263	15.263
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(96)	(327)	(423)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(108.548)	(114.624)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>266.848</b>	<b>515.681</b>	<b>1.169.244</b>	<b>1.951.773</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>656.304</b>	<b>377.127</b>	<b>1.361.359</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.257	58.549	74.815	146.621
Συναλλαγματικές διαφορές	-	14	35	49
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>341.185</b>	<b>714.866</b>	<b>451.978</b>	<b>1.508.029</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>341.185</b>	<b>714.866</b>	<b>451.978</b>	<b>1.508.029</b>
Αποσβέσεις περιόδου	23.201	36.704	81.143	141.048
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων-λήξεων	144.836	(390.398)	(28.875)	(274.437)
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	(345.698)	-	-	(345.698)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(13)	(495)	(508)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>361.159</b>	<b>503.751</b>	<b>1.028.434</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>163.524</b>	<b>361.159</b>	<b>503.751</b>	<b>1.028.434</b>
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	40.945	86.565	137.240
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.164)	(76.806)	(82.970)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>173.254</b>	<b>395.940</b>	<b>513.510</b>	<b>1.082.704</b>



<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	<b>(232.711)</b>	-	-	<b>(232.711)</b>
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	<b>(30.738)</b>	-	-	<b>(30.738)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	-	-	-	-
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>2.281.913</b>	<b>223.760</b>	<b>749.778</b>	<b>3.255.451</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.324</b>	<b>146.440</b>	<b>610.942</b>	<b>860.706</b>
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>93.594</b>	<b>119.741</b>	<b>655.734</b>	<b>869.069</b>



## ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία Κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>2.881.881</b>	<b>534.610</b>	<b>927.483</b>	<b>4.343.974</b>
Προσθήκες	4.666	2.333	-	6.999
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	74.508	104.613	179.121
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	14.813	14.813
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>2.886.547</b>	<b>611.451</b>	<b>1.046.909</b>	<b>4.544.907</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>2.886.547</b>	<b>611.451</b>	<b>1.046.909</b>	<b>4.544.907</b>
Προσθήκες	97.274	47.669	-	144.943
Μεταφορές-Αναπροσαρμογές	221.780	(221.780)	98	98
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	(2.938.753)	-	-	(2.938.753)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(80.664)	(80.664)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>266.848</b>	<b>437.340</b>	<b>966.343</b>	<b>1.670.531</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>266.848</b>	<b>437.340</b>	<b>966.343</b>	<b>1.670.531</b>
Προσθήκες	-	13.186	148.163	161.349
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	15.263	15.263
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(104.508)	(110.584)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>266.848</b>	<b>444.450</b>	<b>1.025.261</b>	<b>1.736.559</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>327.928</b>	<b>393.491</b>	<b>293.019</b>	<b>1.014.438</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.257	43.089	58.352	114.698
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>341.185</b>	<b>436.580</b>	<b>351.371</b>	<b>1.129.136</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>341.185</b>	<b>436.580</b>	<b>351.371</b>	<b>1.129.136</b>
Αποσβέσεις περιόδου	23.201	31.207	64.643	119.051
Αποσβέσεις μεταφορών-εκποιηθέντων-λήξεων	144.836	(144.836)	(22.855)	(22.855)
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	(345.698)	-	-	(345.698)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>163.524</b>	<b>322.951</b>	<b>393.159</b>	<b>879.634</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>163.524</b>	<b>322.951</b>	<b>393.159</b>	<b>879.634</b>
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	38.761	72.913	121.404
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(72.479)	(78.555)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>173.254</b>	<b>355.636</b>	<b>393.593</b>	<b>922.483</b>
<b>Συσσωρευμένες απομειώσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>263.449</b>	-	-	<b>263.449</b>
Αναστροφή απομείωσης περιόδου	(232.711)	-	-	(232.711)
Μεταφορά σε "Διακρατούμενα προς Πώληση"	(30.738)	-	-	(30.738)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	-	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	-	-	-	-
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				





<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>2.281.913</b>	<b>174.871</b>	<b>695.537</b>	<b>3.152.322</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>103.325</b>	<b>114.389</b>	<b>573.183</b>	<b>790.897</b>
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>93.595</b>	<b>88.814</b>	<b>631.667</b>	<b>814.076</b>

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

Σε συνέχεια της εξαγοράς της δραστηριότητας της διαχείρισης ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και με σκοπό την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού της Alpha Αστικά Ακίνητα ως Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, έχει ληφθεί απόφαση για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) σε εταιρεία του Ομίλου Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 22 στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2022. Η εν λόγω απόφαση λήφθηκε από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας εντός του τρίτου τριμήνου του 2022 και ως εκ τούτου πληρούνται τα κριτήρια για την ταξινόμηση των ακινήτων ως «κατεχόμενα προς πώληση».

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων ποσό Ευρώ 13.257 για 30.06.2022 έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ. 16)

Η συνολική αναπόσβεστη αξία που έχει μεταφερθεί στην κατηγορία «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση» είναι ποσό Ευρώ 2.562.317.



## 11. Άυλα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>983.209</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.156.611</b>
Προσθήκες	5.877	189.357	-	195.234
Επίπτωση από αγορά κλάδου	116.523	543.406	565.600	1.225.529
Μεταφορές	105.157	(105.157)	-	-
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>1.210.766</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>2.577.374</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>1.210.766</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>2.577.374</b>
Προσθήκες	6.850	158.432	-	165.282
Μεταφορές	583.500	(583.500)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.801.116</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.742.656</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>1.801.116</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.742.656</b>
Προσθήκες	-	137.568	-	137.568
Συναλλαγματικές διαφορές	(7)	-	-	(7)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>1.801.109</b>	<b>513.508</b>	<b>565.600</b>	<b>2.880.217</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>937.460</b>	-	-	<b>937.460</b>
Αποσβέσεις περιόδου	17.293	-	-	17.293
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>954.753</b>	-	-	<b>954.753</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>954.753</b>	-	-	<b>954.753</b>
Αποσβέσεις περιόδου	42.165	-	21.996	64.161
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>996.918</b>	-	<b>21.996</b>	<b>1.018.914</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>996.918</b>	-	<b>21.996</b>	<b>1.018.914</b>
Αποσβέσεις περιόδου	61.602	-	18.853	80.455
Συναλλαγματικές διαφορές	(6)	-	-	(6)
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>1.058.514</b>	-	<b>40.849</b>	<b>1.099.363</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>256.013</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>1.622.621</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>804.198</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.723.742</b>
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>742.595</b>	<b>513.508</b>	<b>524.751</b>	<b>1.780.854</b>



	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>961.260</b>	<b>173.402</b>	-	<b>1.134.662</b>
Προσθήκες	5.877	189.357	-	195.234
Επίπτωση από αγορά κλάδου	116.523	543.405	565.600	1.225.528
Μεταφορές	105.157	(105.157)	-	-
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>1.188.816</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>2.555.424</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>1.188.816</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>2.555.424</b>
Προσθήκες	6.851	158.432	-	165.283
Μεταφορές	583.500	(583.500)	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.779.167</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.720.707</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>1.779.167</b>	<b>375.940</b>	<b>565.600</b>	<b>2.720.707</b>
Προσθήκες	-	137.568	-	137.568
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>1.779.167</b>	<b>513.508</b>	<b>565.600</b>	<b>2.858.275</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>01 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>918.428</b>	-	-	<b>918.428</b>
Αποσβέσεις περιόδου	16.374	-	-	16.374
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>934.802</b>	-	-	<b>934.802</b>
<b>01 Ιουλίου 2022</b>	<b>934.802</b>	-	-	<b>934.802</b>
Αποσβέσεις περιόδου	41.246	-	21.996	63.242
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>976.048</b>	-	<b>21.996</b>	<b>998.044</b>
<b>01 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>976.048</b>	-	<b>21.996</b>	<b>998.044</b>
Αποσβέσεις περιόδου	60.683	-	18.853	79.536
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>1.036.731</b>	-	<b>40.849</b>	<b>1.077.580</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>30 Ιουνίου 2022</b>	<b>254.014</b>	<b>801.008</b>	<b>565.600</b>	<b>1.620.622</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>803.119</b>	<b>375.940</b>	<b>543.604</b>	<b>1.722.663</b>
<b>30 Ιουνίου 2023</b>	<b>742.436</b>	<b>513.508</b>	<b>524.751</b>	<b>1.780.695</b>

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

Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν προκύψει από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά κλάδου υπηρεσιών της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν αναγνωριστεί στην εύλογη αξία τους με την μέθοδο αποτίμησης «Multi Period Excess Earnings Method», και αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας και έχει ορισθεί στα 15 έτη.



## 12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2023 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 2023.

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

γ) Στην Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία. Η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 11.000 κατά την 30 Ιουνίου 2023.

Οι επενδύσεις στις Θυγατρικές δεν έχουν μεταβολή σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές κατά την 30.06.2023 δεν προέκυψε κάποιο επιπρόσθετο ποσό ύστερα από την αξιολόγηση ενδείξεων απομείωσης των θυγατρικών Εταιρειών.

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

## 13. 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	402.235	413.724	402.190	413.696
Απαιτήσεις από ενδοομιλικούς πελάτες	13.566.586	4.790.421	13.383.628	4.686.526
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	(399.473)	(222.801)	(399.473)	(222.801)
<b>Σύνολο</b>	<b>13.569.348</b>	<b>4.981.344</b>	<b>13.386.345</b>	<b>4.877.421</b>

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 (Ενδοομιλικοί Πελάτες) και αυτές που προέρχονται από συναλλαγές με τρίτους πελάτες (Λοιποί Πελάτες).

Η αύξηση των απαιτήσεων οφείλεται κυρίως κατά ποσό Ευρώ 11.150.000 στην πώληση 6 ακινήτων που είχαν καταταχθεί στα «Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση» την 31.12.2022 στα πλαίσια του Μετασχηματισμού και αναμένεται να εισπραχθούν εντός 6 μηνών από την στιγμή της πώλησης. Τα συγκεκριμένα ακίνητα είχαν λογιστική αξία ποσό Ευρώ 10.179.232 και πωλήθηκαν με τίμημα ποσό Ευρώ 11.150.000 και ως εκ τούτου προέκυψε κέρδος



από την πώληση των περιουσιακών στοιχείων ποσού Ευρώ 970.768 που έχει ταξινομηθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσα δραστηριότητα (σημείωση 16).

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2022 – 30.06.2023 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Σύνολο απομειώσεων 01.01.2022</b>	<b>352.408</b>	<b>352.408</b>
Απομείωση περιόδου χρήσης	30.945	30.945
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2022</b>	<b>383.353</b>	<b>383.353</b>
Αναστροφή απομείωσης χρήσης	(160.552)	(160.552)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>222.801</b>	<b>222.801</b>
Απομείωση περιόδου χρήσης	176.672	176.672
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2023</b>	<b>399.473</b>	<b>399.473</b>

Την 30 Ιουνίου 2023 δεν προκύπτει πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank.

#### 14. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	40.570	5.323	34.176	418
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	1.458.020	4.029.086	1.130.326	3.671.520
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	2.501.497	1.334.977	2.501.497	1.334.977
Έξοδα επομένων χρήσεων	208.736	7.662	204.439	3.703
	<b>4.323.260</b>	<b>5.491.485</b>	<b>3.984.875</b>	<b>5.125.055</b>

Στον λογαριασμό λοιπών απαιτήσεων ποσό Ευρώ 627.786 (αντίστοιχα, ποσό Ευρώ 1.103.050 για το 2022) αφορά ενδοομικές απαιτήσεις της Εταιρείας από την ALPHA BANK αναφορικά με εισπράξεις ενοικίων που έχουν καταβληθεί για λογαριασμό της ALPHA BANK (όπου στις «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» υπάρχει αντίστοιχο ποσό προς απόδοση) και λοιπές καταβολές που έχουν γίνει στα πλαίσια σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Επίσης, ο ίδιος λογαριασμός εμφανίζεται μειωμένος σε σχέση με την 31.12.2022, καθώς έχει επιστραφεί ο φόρος μερίσματος που είχε εισπραχθεί από το Ελληνικό Δημόσιο και αποδόθηκε στην μητρική εταιρεία (με ισόποση μείωση των Λοιπών Υποχρεώσεων στην σημ. 21) η οποία βάσει του Ν. 4172/2013 απαλλάσσεται της φορολογίας.

Τα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών» εμφανίζονται αυξημένα σε σχέση με την 31.12.2022 λόγω αυξημένης δραστηριότητας της εταιρίας καθώς και τιμολογήσεων όπου θα ολοκληρωθούν σε μεταγενέστερο επίπεδο βάσει συμφωνητικών.

**15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες**

Το ταμείο και οι καταθέσεις σε τράπεζα όπως εμφανίζονται στο ενεργητικό αναλύονται ως ακολούθως:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.449	1.801	1.345	1.695
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	56.900.788	53.798.849	53.241.096	50.669.687
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(59.901)	(2.942)	(59.901)	(2.942)
<b>Σύνολο</b>	<b>56.842.336</b>	<b>53.797.708</b>	<b>53.182.540</b>	<b>50.668.440</b>

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

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου 1.1.2022- 30.06.2023 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>Απομείωση 01.01.2022</b>	-	-
Απομείωση χρήσης 01.01.2022 - 30.06.2022	-	-
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2022</b>	-	-
Απομείωση χρήσης 01.07.2022 - 31.12.2022	2.942	2.942
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2022</b>	<b>2.942</b>	<b>2.942</b>
Απομείωση χρήσης 01.01.2023 - 30.06.2023	56.959	56.959
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2023</b>	<b>59.901</b>	<b>59.901</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.449	1.801	1.345	1.695
Καταθέσεις όψεως	7.349.463	24.232.199	5.241.096	22.669.687
Προθεσμιακές καταθέσεις	1.551.325	29.555.713	-	28.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>8.902.237</b>	<b>53.789.713</b>	<b>5.242.441</b>	<b>50.671.382</b>

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

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για 31.12.2022 και 30.06.2023, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9 στο στάδιο 1.



Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

<b>30.06.2023</b>	<b>Ποσό</b>	<b>Λήξη</b>
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	48.000.000	19/3/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	846.177	25/10/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	705.148	11/9/2023
	<b>49.551.325</b>	
<b>31.12.2022</b>		
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	28.000.000	30/1/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	848.571	25/4/2023
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	707.142	11/3/2023
	<b>29.555.713</b>	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>
	<b>Στάδιο 1</b>	<b>Στάδιο 1</b>
Υπόλοιπο 31.12.2022	29.555.713	28.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2022	(2.942)	(2.942)
<b>Σύνολο</b>	<b>29.552.771</b>	<b>27.997.058</b>
	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>
	<b>Στάδιο 1</b>	<b>Στάδιο 1</b>
Υπόλοιπο 30.06.2023	49.551.325	48.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 30.06.2023	(59.901)	(59.901)
<b>Σύνολο</b>	<b>49.491.424</b>	<b>47.940.099</b>

#### 16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία πώλησης των Ιδιοχρησιμοποιούμενων και Επενδυτικών της ακινήτων.

Τα υπόλοιπα των εν λόγω στοιχείων, για τα οποία πληρούνται οι προϋποθέσεις κατάταξης στα «Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση» βάσει του Δ.Π.Χ.Α. 5, παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί.

#### ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	2.416.827	2.562.317
Επενδυτικά ακίνητα	24.898.118	34.890.367
	<b>27.314.945</b>	<b>37.452.684</b>





Για τη διενέργεια του “Μετασχηματισμού” της Alpha Αστικά Ακίνητα στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline” θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Κατά την ημερομηνία 09.09.2022 όπου χαρακτηρίστηκαν σαν «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση», κατόπιν έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την μεταβίβαση του συνόλου των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της που αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα, τα πάγια επιμετρήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση ως ομάδα διάθεσης, καθώς αναμένεται η μεταβίβασή τους στο πλαίσιο μίας ενιαίας συναλλαγής. Η εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης για τα συγκεκριμένα ακίνητα έχει ορισθεί ποσό Ευρώ 43 εκ. περίπου που αποτελεί την αξία που έχει προσδιορισθεί στα πλαίσια της συναλλαγής Skyline.

### Διακοπείσες Δραστηριότητες

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

Τα έσοδα από μισθώματα που αφορούν την διακοπείσα δραστηριότητα, εμφανίζονται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	1.122.120	1.249.464	1.121.676	1.249.019
Ενοίκια από τρίτους	112.232	108.010	112.232	108.010
<b>Σύνολο</b>	<b>1.234.352</b>	<b>1.357.474</b>	<b>1.233.908</b>	<b>1.357.029</b>

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 1.233.908 για 30.06.2023 και ποσό Ευρώ 1.357.029 για 30.06.2022 έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες.

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 ank και στις θυγατρικές της, και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.
- Οι θυγατρικές Εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D, Alpha Real Estate Services S.R.L. και Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχουν στην κατοχή τους ακίνητα.

Τα δε καθαρά κέρδη από εκμίσθωση των ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα) για την Εταιρεία κατά την 30.06.2023 και 30.06.2022 διαμορφώθηκαν ως κάτωθι:



	Από 1 Ιανουαρίου	
	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	1.233.908	1.357.029
Κέρδη από πώληση ακινήτων	970.768	-
<b>Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:</b>		
Αποσβέσεις	4.019	223.026
Φόροι	236.321	167.037
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	130.260	75.403
<b>Καθαρά έσοδα από μισθώματα</b>	<b>1.834.076</b>	<b>891.563</b>

Στο παραπάνω αποτέλεσμα έχουν ενσωματωθεί μέρος αποσβέσεων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και μέρος λειτουργικών δαπανών – φόρων κατά ποσοστό 2%, που αφορούν σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες δεδομένου ότι δαπάνες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται μετά την πώληση των ακινήτων ,Ως εκ τούτου, το αποτέλεσμα διαφέρει από το αποτέλεσμα που προκύπτει από τις διακοπείσες δραστηριότητες (η συμφωνία παρατίθεται παρακάτω). Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρεία συνεπεία της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της στα πλαίσια του Skyline δεν αναμένεται να έχει μελλοντικά μισθώματα στα επόμενα πέντε χρόνια εκτός από αυτά που θα εισπράξει από τη μίσθωση των ακινήτων έως την ολοκλήρωση του Skyline εντός των επόμενων μηνών του 2023, το οποίο δεν αναμένεται να είναι σημαντικό.

#### Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Από 1 Ιανουαρίου έως		
	Σημ.	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	16	1.233.908	1.357.029
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>1.233.908</b>	<b>1.357.029</b>
Αμοιβές τρίτων	4	(16.505)	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΕΝΦΙΑ	5	(235.037)	(166.266)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - Διάφορα τέλη	5	(5.247)	(4.909)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων		-	(13.257)
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων		-	(220.405)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(256.789)</b>	<b>(404.836)</b>
Κέρδη από πώληση παγίων		970.768	-
<b>Κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.947.887</b>	<b>952.193</b>
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	8	690.918	252.825
Αναβαλλόμενος φόρος	8	(262.383)	(43.342)
<b>Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες</b>		<b>(428.535)</b>	<b>(209.482)</b>
<b>Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες</b>		<b>1.519.352</b>	<b>742.710</b>

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

Στο αποτέλεσμα του τομέα Εκμετάλλευσης ακινήτων έχουν ενσωματωθεί επιπλέον μέρος αποσβέσεων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και μέρος λειτουργικών δαπανών – φόρων κατά ποσοστό 2% που αφορούν σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες δεδομένου ότι δαπάνες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται μετά την πώληση των ακινήτων. Αντίστοιχα στην διακοπείσα δραστηριότητα έχουν ενσωματωθεί οι αποσβέσεις όλων των ακινήτων (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) και φόροι άμεσα συνδεδεμένοι με την πώληση των ακινήτων.

	Τομέας Εκμετάλλευσης Ακινήτων		Διακοπείσα Δραστηριότητα	
	Από 1 Ιανουαρίου		Από 1 Ιανουαρίου	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	1.233.908	1.357.029	1.233.908	1.357.029
<b>Μείον Λειτουργικές Δαπάνες:</b>				
Αμοιβές τρίτων	-	-	(16.505)	-
Αποσβέσεις	(4.019)	(223.026)	-	(233.662)
Φόροι ακινήτων	(236.321)	(167.037)	(240.284)	(171.175)
Λοιπές Λειτουργικές Δαπάνες	(130.260)	(75.403)	-	-
Κέρδη από πώληση παγίων	970.768	-	970.768	-
<b>Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>1.834.076</b>	<b>891.563</b>	<b>1.947.887</b>	<b>952.193</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2023	30.06.2022
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>		
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες	1.947.887	1.185.855
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
<b>Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων</b>	<b>1.947.887</b>	<b>1.185.855</b>

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει μετοχές υπέρ το άρτιο ποσού 20.184.886 (31.12.2022: 20.184.886)

**18. Αποθεματικά και μερίσματα**

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	5.576.685	5.576.685	5.576.685	5.576.685
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(85.954)	(80.538)	-	-
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	90.088	77.588	90.088	77.588
<b>Σύνολο</b>	<b>5.580.819</b>	<b>5.573.735</b>	<b>5.666.773</b>	<b>5.654.273</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη ΓΣ. 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.

Η εταιρία, την χρήση 2022, κατέβαλε μέρισμα για την χρήση 2021 και προγενέστερες προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 47,8 εκατ.

**19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4172/2013 όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν 4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είναι 22%.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 30.06.2023	Υπόλοιπο 31.12.2022
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(12.311)	(6.179)
Αποζημίωση προσωπικού	207.094	81.198
Απομειώσεις παγίων	99.650	47.737
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	101.062	49.663
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.462	6.543
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(1.027.072)	(1.263.549)
<b>Σύνολο</b>	<b>(625.115)</b>	<b>(1.084.587)</b>



## 20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος

Η υποχρέωση για φόρο εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρέωση για Φόρο Εισοδήματος	1.473.377	688.966	1.461.552	687.203

Η αύξηση σε σχέση με την 31.12.2022 οφείλεται στον σχηματισμό φόρου εισοδήματος για την περίοδο 01.01.2023-30.06.2023 ποσού Ευρώ 851.665 σε Επίπεδο Εταιρείας και 874.695 σε Επίπεδο Ομίλου, ενώ έχουν πραγματοποιηθεί πληρωμές ποσού Ευρώ 77.316 σαν αποπληρωμή του φόρου εισοδήματος 2021 για την Εταιρεία.

## 21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Εμπορικές υποχρεώσεις	410.334	285.097	329.288	196.831
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	252.885	267.705	246.792	260.815
Φ.Π.Α.	97.933	700.927	-	658.878
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	165.606	244.413	145.234	208.436
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	75.587	74.686	75.587
Πρόγραμμα επίτευξης στόχων (Bonus)	429.272	-	429.272	-
Λοιπές υποχρεώσεις	760.344	2.940.548	696.280	2.928.396
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	1.104.617	474.409	1.006.118	391.642
<b>Σύνολο</b>	<b>3.295.677</b>	<b>4.988.686</b>	<b>2.927.670</b>	<b>4.720.585</b>

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Κατά την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023 η Εταιρεία σχημάτισε πρόβλεψη για Πρόγραμμα Επιβράβευσης Απόδοσης συνολικού ποσού Ευρώ 429.272. Η μείωση των Λοιπών Υποχρεώσεων οφείλεται στην απόδοση του φόρου ενδοομιλικού μερίσματος στην μητρική εταιρεία (όπως αναλυτικά αναφέρεται στην σημ. 14)

## 22. 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 Διαχείριση Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank A.E., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank A.E και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA Services and Holdings. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank A.E., 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».

Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2023 και 31.12.2022 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.274.949	3.354.470	1.274.949	3.354.470
Λοιπές απαιτήσεις	1.926.474	2.077.262	1.926.474	2.077.262
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	77.667	28.104	77.667	28.104
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	53.241.096	50.669.687	53.241.096	50.669.687
	<b>56.520.186</b>	<b>56.129.523</b>	<b>56.520.186</b>	<b>56.129.523</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	12.291.637	1.435.951	12.108.679	1.332.056
Λοιπές απαιτήσεις	1.963.849	755.904	1.664.184	442.234
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	104.025	37.758	79.960	-
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	3.446.834	2.943.871	-	-
	<b>17.806.345</b>	<b>5.173.484</b>	<b>13.852.823</b>	<b>1.774.290</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u></b>				
Λοιπές υποχρεώσεις	740.401	723.208	740.401	723.208
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	79.284	29.400	79.284	29.400
	<b>819.685</b>	<b>752.608</b>	<b>819.685</b>	<b>752.608</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u></b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	-	3.819	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	221.973	2.324.682	139.632	2.292.643
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	109.188	42.371	80.373	-
	<b>331.161</b>	<b>2.370.872</b>	<b>220.006</b>	<b>2.292.643</b>



Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2023 και 30.06.2022 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Έσοδα (με Alpha Bank)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.551.517	3.660.177	4.548.517	3.660.177
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.120.166	1.192.961	1.120.166	1.192.961
Χρηματοοικονομικά έσοδα	253.241	2.624	253.241	2.624
	<b>5.924.924</b>	<b>4.855.762</b>	<b>5.921.924</b>	<b>4.855.762</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.027.158	1.916.371	1.956.865	1.045.719
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.952	56.503	1.510	56.058
Λοιπά κέρδη	970.768	-	970.768	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	45.032	3.727	-	-
	<b>4.044.910</b>	<b>1.976.601</b>	<b>2.929.143</b>	<b>1.101.777</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Έξοδα (με Alpha Bank)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	13.862	10.892	13.862	10.892
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	17.133	11.054	17.133	11.054
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	13.715	5.825	13.715	5.825
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.053	447	1.053	447
	<b>45.763</b>	<b>28.218</b>	<b>45.763</b>	<b>28.218</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	67.408	89.129	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	123.966	92.844	112.814	70.991
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	15.552	14.442	1.950	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.535	4.962	568	-
	<b>209.461</b>	<b>201.377</b>	<b>115.332</b>	<b>70.991</b>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	374.075	291.010	374.075	291.010





### 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

#### α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης.

Σημειώνεται 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 30.06.2023 δεν μας έχει γνωστοποιηθεί ότι έχει ασκηθεί έφεση κατά της ως άνω αποφάσεως.

#### β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2016 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως και 2021 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρείες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Η εν λόγω έκθεση υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη Εταιρεία οπωσδήποτε μετά την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος και το αργότερο μέχρι τη δέκατη (10η) ημέρα του ενδέκατου (11ου) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων το αργότερο έως το τέλος του ενδέκατου (11ου) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης καθίσταται προαιρετική.

Για τη χρήση 2022 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων 30.06.2023. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας 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.

### 24. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

Η επιχειρηματική δραστηριότητα τόσο της εταιρίας 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 Ιδιοκτητών Επενδυτικών Ακινήτων που αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιοκτητών κτηρίων.



Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση και είναι 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, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου διακριτά. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας, θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπέισα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5, . Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων σχετικές με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπέισες δραστηριότητες στην σημ. 16. Η παρουσίαση του κλάδου Εκμετάλλευσης ακινήτων διαφέρει με τα κέρδη που έχουν χαρακτηριστεί σαν διακοπέισα δραστηριότητα, δεδομένου ότι υπάρχουν δαπάνες που θα συνεχίσουν να υφίστανται μετά την πώληση των ακινήτων. Για το αποτέλεσμα που έχει μεταφερθεί ως αποτέλεσμα από διακοπέισες δραστηριότητες αναφερθείτε στην σημ. 16.

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. καθώς και η Εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. (εως και την ημ/νια μεταβίβασης της ητο εως την 23/12/2022) δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και τέλος η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. που δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

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

**ΟΜΙΛΟΣ****30.06.2023**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	8.130.407	1.234.352	-	9.364.758
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>265.405</b>	<b>856.595</b>	-	<b>1.122.000</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	298.477	298.477
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(16.796)	(16.796)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-	970.768	2.007	972.775
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(233.631)	(233.631)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(409.413)	(409.413)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>265.405</b>	<b>1.827.362</b>	<b>(359.355)</b>	<b>1.733.412</b>
Ενεργητικό (30.06.2023)	5.203.884	38.521.438	61.126.073	104.851.395
Υποχρεώσεις (30.06.2023)	2.168.371	179.205	3.967.497	6.315.073
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2023)	-	-	193.314	193.314

**ΟΜΙΛΟΣ****30.06.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	5.705.841	1.357.474	-	7.063.315
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>789.914</b>	<b>735.837</b>	-	<b>1.525.751</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	6.351	6.351
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(17.899)	(17.899)
Λοιπά έκτακτα 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)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>789.914</b>	<b>735.837</b>	<b>(405.603)</b>	<b>1.120.148</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.510.648	37.503.749	59.418.445	104.432.842
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.223.406	164.046	5.270.165	7.657.617
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2022)	-	-	202.794	202.794

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****30.06.2023**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	6.758.759	1.233.908	-	7.992.666
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>(197.779)</b>	<b>863.308</b>	-	<b>665.529</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	253.241	253.241
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(12.952)	(12.952)
Λοιπά κέρδη	-	970.768	2.007	972.775
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(233.631)	(233.631)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(386.383)	(386.383)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>(197.779)</b>	<b>1.834.076</b>	<b>(377.718)</b>	<b>1.258.579</b>
Ενεργητικό (30.06.2023)	4.979.571	38.520.929	57.491.254	100.991.754
Υποχρεώσεις (30.06.2023)	1.937.966	178.359	3.790.102	5.906.427
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2023)	-	-	192.246	192.246

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****30.06.2022**

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	4.821.985	1.357.029	-	6.179.014
<b>Αποτελέσματα Τομέα</b>	<b>926.920</b>	<b>891.562</b>	-	<b>1.818.482</b>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-	-	2.624	2.624
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-	-	(10.758)	(10.758)
Λοιπά κέρδη	-	-	19.370	19.370
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-	-	(30.945)	(30.945)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	(394.187)	(394.187)
<b>Καθαρά Κέρδη/(ζημιές)</b>	<b>926.920</b>	<b>891.562</b>	<b>(413.896)</b>	<b>1.404.586</b>
Ενεργητικό (31.12.2022)	7.344.337	37.503.030	56.291.661	101.139.028
Υποχρεώσεις (31.12.2022)	2.011.165	162.745	5.171.470	7.345.380
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2022)	-	-	202.234	202.234

Για τις περιόδους 1.1-30.06.2023 και 1.1-31.12.2022, στα μη κατανεμημένα 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 Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρίες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. και η Chardash Trading E.O.O.D. για το διάστημα 01.01.2022 – 23.12.2022, δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

**Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)**

<b>30.06.2023</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	1.233.908	-	-	444	-	1.234.352
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.758.759	859.402	79.886	432.360	-	8.130.407
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>7.992.667</b>	<b>859.402</b>	<b>79.886</b>	<b>432.804</b>	<b>-</b>	<b>9.364.759</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(4.752.733)	(198.976)	(51.445)	(277.035)	-	(5.280.189)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(2.373.465)	(290.268)	(30.981)	(50.161)	-	(2.744.875)
Αποσβέσεις	(200.940)	(5.016)	(166)	(11.573)	-	(217.695)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(233.631)	-	-	-	-	(233.631)
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(7.560.769)</b>	<b>(494.260)</b>	<b>(82.592)</b>	<b>(338.769)</b>	<b>-</b>	<b>(8.476.390)</b>
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	253.241	-	-	45.236	-	298.477
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(12.952)	(1.407)	(204)	(2.233)	-	(16.796)
Λοιπά κέρδη	972.775	-	-	-	-	972.775
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>1.644.962</b>	<b>363.735</b>	<b>(2.910)</b>	<b>137.038</b>	<b>-</b>	<b>2.142.825</b>
Φόρος	(386.383)	(50)	-	(22.980)	-	(409.413)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>1.258.579</b>	<b>363.685</b>	<b>(2.910)</b>	<b>114.058</b>	<b>-</b>	<b>1.733.412</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>						
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>(260.773)</i>	<i>363.685</i>	<i>(2.910)</i>	<i>114.058</i>	<i>-</i>	<i>214.060</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>1.519.352</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.519.352</i>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 30.06.2023</b>	<b>100.991.754</b>	<b>1.757.202</b>	<b>523.557</b>	<b>1.955.577</b>	<b>376.695</b>	<b>104.851.395</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 30.06.2023</b>	<b>5.906.427</b>	<b>241.954</b>	<b>13.132</b>	<b>153.561</b>	<b>-</b>	<b>6.315.074</b>

<b>30.06.2022</b>						
<b>Στοιχεία Αποτελεσμάτων</b>	<b>Ελλάδα</b>	<b>Κύπρος</b>	<b>Βουλγαρία</b>	<b>Ρουμανία</b>	<b>Απαλοιφές</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από ενοίκια	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
<b>Συνολο κυκλου εργασιών</b>	<b>6.179.014</b>	<b>402.866</b>	<b>68.553</b>	<b>442.882</b>	<b>(30.000)</b>	<b>7.063.315</b>
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)
<b>Συνολο Δαπανών</b>	<b>(4.391.476)</b>	<b>(412.690)</b>	<b>(492.340)</b>	<b>(302.003)</b>	<b>30.000</b>	<b>(5.568.509)</b>
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
<b>Κέρδη προ Φόρων</b>	<b>1.798.773</b>	<b>(14.033)</b>	<b>(409.093)</b>	<b>143.155</b>	<b>-</b>	<b>1.518.802</b>
Φόρος	(394.187)	-	-	(4.467)	-	(398.654)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>1.404.586</b>	<b>(14.033)</b>	<b>(409.093)</b>	<b>138.688</b>	<b>-</b>	<b>1.120.148</b>
<i>*Εκ των οποίων</i>						
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>661.876</i>	<i>(14.033)</i>	<i>(409.093)</i>	<i>138.688</i>	<i>-</i>	<i>377.348</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>742.710</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>742.710</i>
<b>Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>101.139.028</b>	<b>1.343.334</b>	<b>528.198</b>	<b>1.798.977</b>	<b>(376.695)</b>	<b>104.432.842</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2022</b>	<b>7.345.380</b>	<b>191.771</b>	<b>14.862</b>	<b>105.604</b>	<b>-</b>	<b>7.657.617</b>

**25. 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.

**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. Η εύλογη αξία προσδιορίσθηκε με βάση την καθαρή θέση της Εταιρείας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	26.410	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	<b>73.460</b>	<b>47.050</b>



**26. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων**

1. Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 14ης Ιουλίου 2023 ενέκρινε την μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας ως «ALPHA REAL ESTATE Ανώνυμη Εταιρεία» και διεθνώς «ALPHA REAL ESTATE S.A.» και του διακριτικού τίτλου αυτής ως «ALPHA REAL ESTATE».
2. Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 14ης Ιουλίου 2023 ενέκρινε τη διάθεση κερδών χρήσης 2022 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και την διανομή μερίσματος κατά το συνολικό ποσό των ευρώ 3.640.000. ήτοι, μικό, μέρισμα €0,26 ανά μετοχή.
3. Στα πλαίσια της εξέλιξης του μετασηματισμού της εταιρείας, και συγκεκριμένα της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σχετική απόφαση της με ημερομηνία 09.09.2022 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, από την 01.07.2023 έως και την 27η Σεπτεμβρίου 2023, η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει επιπλέον των αναφερόμενων, 1 ακίνητο συνολικής αξίας 1.302.480 με κέρδος που εκτιμάται 267.520. Η διαδικασία συνεχίζεται και εκτιμάται ότι εντός του τρέχοντος έτους θα έχει ολοκληρωθεί.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2023

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