

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Περίοδου από 1η Ιανουαρίου μέχρι 30η Ιουνίου 2025
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑ, 26 Σεπτεμβρίου 2025

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων	16
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων	19
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος	20
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	21
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης	22
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών	24
Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	26
Γενικές Πληροφορίες	26
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές	28
1.1 Βάση Παρουσίασης	28
1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων	31
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	32
3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	32
4. Αμοιβές τρίτων	33
5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	34
6. Χρηματοοικονομικά έσοδα	34
7. (Ζημιά) /αναστροφή Ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	35
8. Φόρος εισοδήματος	35
9. Βασικά κέρδη ανά μετοχή (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) ...	38
10. Ενσώματα πάγια	39
11. Άυλα πάγια	41
12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	43
13. Απαιτήσεις από πελάτες	43
14. Λοιπές απαιτήσεις	44
15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	44
16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες	46
17. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	48
18. Αποθεματικά και μερίσματα	48
19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	48
20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	49
21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	49
22. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	50
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	52
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	54
25. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς	55
26. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	57
27. Γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων	58

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

Εξ όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε με την παρούσα ότι οι εξαμηνιαίες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου ALPHA REAL ESTATE SERVICES για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025 καταρτίσθηκαν 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 Εταιρείας καθώς και των εταιρειών 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, 26 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΑΙ
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ Ξ.400467

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Ι. ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΟ 874125

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
ΑΔΤ ΑΒ302252

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε.
επί των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025

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 REAL ESTATE SERVICES Α.Ε.» για τις συνοπτικές ενδιάμεσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων της κλειόμενης περιόδου, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου της «ALPHA REAL ESTATE SERVICES 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 1.1.2025 – 30.6.2025 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 διαχείρισης ακινήτων.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού 3.144 χιλ. Ευρώ (30.06.2024: Ευρώ 2.894 χιλ.) εκ των οποίων ποσό 2.491 χιλ. Ευρώ προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 966 χιλ.) και 653 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 1.928 χιλ.). Για την Εταιρεία προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 3.075 χιλ. (30.06.2024: Ευρώ 2.634 χιλ.) εκ των οποίων κέρδη ποσού Ευρώ 2.422 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (κέρδη για 30.06.2024: Ευρώ 706 χιλ.) και κέρδη ποσού Ευρώ 653 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 1.928 χιλ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο εσόδων της κλειόμενης χρήσης ανήλθε στο 9,17 %.

Την 30.06.2025 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 1 ακίνητο στην Ελλάδα. Η λογιστική του αξία του ακινήτου του Ομίλου το οποίο έχει χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενο προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 605 χιλ. (31.12.2024: Ευρώ 1.439 χιλ.).

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 10.080 χιλ. έναντι Ευρώ 7.539 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 2.541 χιλ. εκ των οποίων ποσό Ευρώ 10.027 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 7.031 χιλ.) και 53 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 508 χιλ.). Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν αύξηση κατά 42,6% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά 89,5 %.



Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε 9.156 χιλ. Ευρώ έναντι Ευρώ 6.513 χιλ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 40,6 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 9.103 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 6.005 εκατ.) και 53 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 508 χιλ.). Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 51,6% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 89,5% κυρίως λόγω του τερματισμού των μισθωτικών υπηρεσιών στο πλαίσιο της πώλησης των ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 544 χιλ. έναντι Ευρώ 492 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 507 χιλ. έναντι Ευρώ 450 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 2025 ανήλθε σε Ευρώ 8.057 χιλ. έναντι Ευρώ 6.640 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 21,3% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 8.041 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 6.433 χιλ.) και 16 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 208 χιλ.). Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α' εξάμηνο του 2025 ανήλθε σε Ευρώ 7.176 χιλ. έναντι Ευρώ 5.838 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 22,9 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 7.160 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 5.630 εκατ.) και 16 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 208 χιλ.).

Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Κατά την περίοδο 1.1.2025 – 30.6.2025, η αναστροφή ζημιάς απομείωσης και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 1,2 χιλ. ,ενώ για την περίοδο 1.1.2024 – 30.6.2024 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 115 χιλ.

Κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' εξάμηνο 2025 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 2.387 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 2.266 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5,3 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 1.877 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 762 χιλ.) και 509 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 1.504 χιλ.). Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2025 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 2.344 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 2.038 χιλ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 15 %, εκ των οποίων κέρδος ποσό Ευρώ 1834 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 533 χιλ.) και Ευρώ 509 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2024: Ευρώ 1.504 χιλ.)

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα την 30.6.2025 ανήλθαν για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 65.400 χιλ. (31.12.2024: Ευρώ 57.584 χιλ.) και για την Εταιρεία στο ποσό των Ευρώ 60.709 χιλ. (31.12.2024: Ευρώ 52.932 χιλ.). Τόσο ο Όμιλος όσο και η Εταιρεία έχουν 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		30.06.2025	31.12.2024
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>427,21%</u>	<u>770,41%</u>
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	<u>1.441,69%</u>	<u>1.496,45%</u>
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/Θεσμες Υποχρεώσεις	<u>558,13%</u>	<u>1.013,84%</u>
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	<u>18,97%</u>	<u>11,49%</u>

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2025 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

Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα που επικρατεί στο παγκόσμιο και ευρωπαϊκό οικονομικό περιβάλλον, εξαιτίας της ταχείας κλιμάκωσης των εμπορικών και γεωπολιτικών εντάσεων τους τελευταίους μήνες, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα συνέχισε να αυξάνεται, σε ετήσια βάση, το πρώτο τρίμηνο του έτους.

Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2025, υπερβαίνοντας τους αντίστοιχους μέσους όρους της Ευρωζώνης (1,5%) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27, 1,6%), ενώ παρέμεινε σχεδόν στο ίδιο επίπεδο σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (0,04%). Ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ υποστηρίχθηκε από την άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης (1,9%, σε ετήσια βάση), ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, της συνεχιζόμενης αύξησης της απασχόλησης.

Επί του παρόντος, όλοι οι μεγάλοι οίκοι αξιολόγησης κατατάσσουν το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας στην επενδυτική βαθμίδα. Οι αναβαθμίσεις αντανakλούν την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, τη σημαντική βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών και τη σταθερότητα τόσο του πολιτικού όσο και του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Με βάση τις τελευταίες διαθέσιμες προβλέψεις (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Τράπεζα της Ελλάδος), ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα κυμανθεί μεταξύ 2,1%-2,3% το 2025, σημαντικά υψηλότερος από τον προβλεπόμενο μέσο όρο της Ευρωζώνης (0,9%, ΕΚΤ, Μακροοικονομικές προβλέψεις των εμπειρογνομόνων του Ευρωσυστήματος, Ιούνιος 2025). Η οικονομική μεγέθυνση προβλέπεται ότι θα υποστηριχθεί κυρίως από: (i) την αυξημένη συμβολή των επενδύσεων, πρωτίστως λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), την εκτέλεση του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) και τις αυξανόμενες ροές Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ), (ii) την ενίσχυση της εξωστρέφειας των ελληνικών επιχειρήσεων, καθώς και (iii) την ανθεκτικότητα της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία αναμένεται να υποστηριχθεί από την άνοδο της απασχόλησης, παρά το γεγονός ότι οι πληθωριστικές πιέσεις παραμένουν. Η δασμολογική πολιτική



των ΗΠΑ προβλέπεται να έχει τόσο άμεσες όσο και έμμεσες επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία. Δεδομένου ότι οι ελληνικές εξαγωγές προς τις ΗΠΑ αποτελούν σχετικά χαμηλό ποσοστό επί του συνόλου, ο άμεσος αντίκτυπος της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ εκτιμάται ότι δεν θα είναι σημαντικός για τη χώρα μας. Σε ό,τι αφορά στις έμμεσες επιπτώσεις, αναμένεται ότι θα είναι πιο σημαντικές και θα προέλθουν κατά βάση από την έκθεση των Ευρωπαίων εταίρων της Ελλάδας στις μεταβολές της εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ.

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2025, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των ανταλλαγμάτων από την ολοκλήρωση της μεταβίβασης δυο επιπλέον ακινήτων στα πλαίσια της συναλλαγής Skyline. Συνεπώς, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2025 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 και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

Ως εκ τούτου, για τρίτη χρονιά η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 7.000.000, ήτοι Ευρώ 0,50 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,

Εξέλιξη Συναλλαγής Skyline

Εκ των εναπομεινάντων τριών (3) ιδιόκτητων ακινήτων που έχουν ενταχθεί στη συναλλαγή Skyline κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους διατέθηκαν τα δυο. Η ολοκλήρωση της Συναλλαγής "Skyline", με τη μεταβίβαση του ενός εναπομεινάντος ακινήτου, εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί εντός του έτους αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις για τη μεταβίβασή του.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία την θετική πορεία στο πρώτο εξάμηνο του 2025, όπως και τη προηγούμενη χρονιά καίτοι, μετά τις ισχυρές αυξήσεις που καταγράφηκαν τα τελευταία χρόνια (2024: 8,9%, 2023: 13,9%), ο ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών των κατοικιών επιβραδύνθηκε για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο και διαμορφώθηκε σε 6,8% σε ετήσια βάση, το πρώτο τρίμηνο του 2025.

Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την εύρυθμη εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ στην αγορά κατοικίας κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί οριακά σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2024. Πιο συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση.



Κατά το α' τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και περιορίστηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής κατέγραψε επίσης το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), τόσο σε όρους δομήσιμου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Το δε συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2025 συνέχισε να αυξάνεται (3,5% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας μικρή επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (4,0%).

Θετικές εξελίξεις καταγράφονται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, με τα αιτήματα (εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής) κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025 να ανέρχονται σε 3.506, έναντι 2.659 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (στοιχεία Απριλίου 2024), σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 31,9%.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) το πρώτο πεντάμηνο του 2025 κατέγραψε αύξηση κατά 8,5%, έναντι οριακής υποχώρησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (-0,2%).

Την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2025, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατέγραψε συγκρατημένη αύξηση κατά 5,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024 (38,9%) και διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Η οριακή αυτή αύξηση προσδιορίζεται τόσο λόγω της έναρξης του κρατικού προγράμματος "Σπίτι μου II", όσο και, μεταξύ άλλων, της μείωσης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,0%. Οι αξιοσημείωτοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία και το ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων θα συνεχιστεί και το δεύτερο εξάμηνο του 2025 καθώς τα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας σε συνδυασμό με τις τεχνικές ιδιαιτερότητες της εγχώριας αγοράς συνεχίζουν να στηρίζουν μια ευνοϊκή πορεία για τα ακίνητα μεσοπρόθεσμα.

Στα πλαίσια αυτά ο Όμιλος και η Εταιρεία, εκμεταλλεόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, προσβλέπει και 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, καθοδηγούμενη από τις θεμελιώδεις αρχές της, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτισή του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξεως, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού,



μπαταριών και ειδών πληροφορικής και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπάθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένοι σε σημαντικούς κινδύνους που σχετίζονται με τη κλιματική αλλαγή (climate risk) και έτσι, δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες ως προς την επίπτωση αυτών στη λειτουργία τους. Η δε αντιμετώπισή της αποτελεί δέσμευση και ηθική υποχρέωση, δηλαδή πέρα και προς το ισχύον περιβαλλοντικό κανονιστικό πλαίσιο, να συμβάλλουν ενεργά στις προσπάθειες της Διεθνούς Κοινότητας και των χωρών που ο Όμιλος δραστηριοποιείται, να καταπολεμήσουν την Κλιματική Αλλαγή. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, παραμένοντας πιστοί στις αξίες που διέπουν την επιχειρηματική τους λειτουργία, συμμετέχουν και υποστηρίζουν τόσο ιδιωτικές όσο και κρατικές πρωτοβουλίες που αφορούν την εμπέδωση της βιώσιμης ανάπτυξης και αειφορίας. Έτσι, σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και δραστηριοτήτων τους δια των υπηρεσιών που παρέχουν, εξασφαλίζουν ότι οι περιβαλλοντολογικές μελέτες που διενεργούν καθώς και οι πιστοποιήσεις επί ακινήτων που παρέχουν, εμπεριέχουν πλήρη και εμπεριστατωμένη εκτίμηση για το περιβαλλοντολογικό αποτύπωμα αυτών, παρέχοντας, ταυτόχρονα, ουσιώδεις συμπληρωματικές συστάσεις για τη μείωσή τους.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχοντας υιοθετήσει τον **Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης**, λειτουργούν και επιμελούνται ένα διάφανο και λειτουργικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου, το οποίο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην εφαρμογή των υποχρεωτικών, από τη νομοθεσία, διατάξεων, αλλά βασίζεται και στην οικειοθελή αποδοχή και εφαρμογή κανόνων που καταγράφονται σε αυτόν ως ειδικές πρακτικές, δίνοντας έμφαση και προνοώντας για την απόλυτα τυπική και ουσιαστική αποτύπωση των επιχειρηματικών γεγονότων στις αναφορές τους προς όλους τους φορείς, αποσκοπώντας στην πιστοποίηση της αξιοπιστίας της επικοινωνίας τους προς όφελος του συνόλου των κοινωνικών και επιχειρηματικών της εταιρών. Βάσει του πλέγματος των αναρτημένων αυτών κανόνων, ασκείται, παρακολουθείται και ελέγχεται η διοίκηση, επιτελούνται οι εταιρικές λειτουργίες, διαμορφώνονται οι σχέσεις με τους μετόχους και τα ενδιαφερόμενα μέρη (μετόχους, προμηθευτές, πελάτες, δημόσια διοίκηση κλπ) που διασυνδέονται με την Εταιρεία, διευκολύνεται η επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί και εντοπίζονται και τίθενται υπό διαχείριση υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι κίνδυνοι.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη:

- Το ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- την διαφαινόμενη σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την κερδοφορία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025,

εκτιμά ότι, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος, διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως “Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα” (Going Concern) για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.



ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- **Έγκριση διάθεσης κερδών χρήσης 2024 και διανομής μερίσματος από κέρδη χρήσης 2024**
Η με η/νια 19/06/2025 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε τη σχετική εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διανομή μερίσματος από το κέρδη της χρήσης 2024 κατά ποσό ευρώ 7.000.000. Ως ημερομηνία έναρξης πληρωμής του μερίσματος (κατά την οποία θα ξεκινήσει η διανομή του μερίσματος) ορίστηκε η Τρίτη 01 Ιουλίου 2025.
- **Έγκριση διανομής μέρους καθαρών κερδών χρήσης 2024 στο προσωπικό της Εταιρείας**
Η με η/νια 19/06/2025 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε τη σχετική εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διανομή μέρους των καθαρών κερδών της Εταιρείας της χρήσης 2024 συνολικού ποσού ευρώ 263.376 στο προσωπικό της Εταιρείας.
- **Θέση σε εκκαθάριση της θυγατρικής Εταιρείας Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D.**
Με την με η/νια 09.04.2025 απόφαση της Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφασίστηκε η εκκαθάριση και λύση της εταιρείας. Στα πλαίσια της απόφασης αυτής η σχετική διαδικασία έχει ήδη εκκινήσει και ευρίσκεται σε εξέλιξη. Η δε διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του 2025.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

Διαχείριση Κινδύνων

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

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας, είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) της ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών. Να επισημάνουμε ότι, στις μισθωτικές συμβάσεις υπάρχει μηχανισμός αναπροσαρμογής του μισθώματος σε περίπτωση θετικής μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή και κατά συνέπεια η Εταιρεία και ο Όμιλος με τον τρόπο αυτό καλύπτουν τον κίνδυνο αγοράς καθώς, μέσω του μηχανισμού αυτού οποιαδήποτε θετική μεταβολή στην αξία των ακινήτων και κατά συνέπεια των αγοραίων μισθωμάτων, οδηγεί στην ανάλογη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων που εισπράττει η Εταιρεία ενώ σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή μείωσης των αγοραίων μισθωμάτων, τα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία δεν αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα.

Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (69%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητάς της.

Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Επιτοκιακός κίνδυνος

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στην Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 30.06.2025 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 εταιρείες του Ομίλου της.

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

Η Εταιρεία, για την χρήση 2024, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 7εκ .

Οι δε απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2025 και 31.12.2024 με τη μητρική καθώς και με τις συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.355.226	3.831.410	2.355.226	3.831.410
Λοιπές απαιτήσεις	4.295.202	1.637.940	4.295.202	1.637.940
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	19.300	28.584	19.300	28.584
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	60.723.367	52.943.416	60.723.367	52.943.403
	67.393.096	58.441.349	67.393.096	58.441.336

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.634.625	7.971.580	1.507.185	7.951.216
Λοιπές απαιτήσεις	1.878.834	2.044.051	1.878.834	2.044.051
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	754.246	718.233	585.034	614.646
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	1.895.472	1.831.666	-	-
	6.163.178	12.565.529	3.971.054	10.609.913

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
<u>Παθητικό (με Alpha Bank)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	246.511	198.415	246.511	198.415
Λοιπές υποχρεώσεις	342.174	714.230	342.174	714.230
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20.661	30.221	20.661	30.221
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	609.346	942.866	609.346	942.866

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
<u>Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	167	4.445	167	4.445
Λοιπές υποχρεώσεις	6.442.594	122.498	6.368.334	106.540
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	988.948	956.435	811.897	852.791
	7.431.709	1.083.378	7.180.398	963.776

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2025 και 30.06.2024 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.779.546	3.969.093	5.779.546	3.969.093
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	51.840	409.139	51.840	409.139
Χρηματοοικονομικά έσοδα	506.735	450.233	506.735	450.233
	6.338.121	4.828.464	6.338.121	4.828.464

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.078.223	2.662.434	2.172.886	1.652.693
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.443	1.749	1.443	1.379
Λοιπά κέρδη	312.451	543.804	312.451	543.804
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	42.074	-	-
	3.392.118	3.250.061	2.486.781	2.197.876

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.315	31.751	16.315	31.751
Αμοιβές τρίτων	5.000	2.500	5.000	2.500
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	4.044	7.711	4.044	7.711
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	9.684	21.150	9.684	21.150
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.057	550	6.057	550
	41.100	63.661	41.100	63.661

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	76.077	71.648	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	138.247	115.477	133.798	109.283
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	84.023	46.110	49.919	14.482
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17.348	8.797	14.781	6.526
	315.696	242.030	198.498	130.292

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/κών Στελεχών	403.931	391.969	403.931	391.969



ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η εταιρεία έλαβε τη με ημ/νια 08/07/2025 επιστολή του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τα αποτελέσματα του τακτικού ελέγχου για τη διαπίστωση της επάρκειας διασποράς σε συνεχή βάση για τη περίοδο αναφοράς 01/01- 30/06/2025 όπως προβλέπεται στη παρ. 3.14.4 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από τα στοιχεία του ελέγχου της περιόδου αναφοράς προέκυψε ότι το ποσοστό μέσης διασποράς ήταν 8,94% έναντι του ελάχιστου ποσοστού 25%.

Στα πλαίσια αυτά και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών η εταιρεία ενημερώθηκε ότι οφείλει να ορίσει έως 30/09/2025 δυο (2) ειδικούς διαπραγματευτές και να προβεί σε όλες τις κατά το νομό ενέργειες για την αποκατάσταση της μέσης διασποράς εντός του τρέχοντος 6μηνου.

Η εταιρεία με την με ημ/νια 14/07/2025 επιστολή της απάντησε στο Χρηματιστήριο Αθηνών ότι ήδη έχει ορίσει δυο (2) ειδικούς διαπραγματευτές και ήδη κατά την 01/01/2025 η διασπορά των μετοχών της εταιρείας έχει ανέλθει σε ποσοστό 10,722%

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία διαθέτει ένα γραφείο στην πόλη της Θεσσαλονίκης. 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 REAL ESTATE SERVICES A.E.»

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας και του Ομίλου «ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.» της 30ης Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, τις συνοπτική ενδιάμεση κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 επισκόπησης μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120

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

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

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



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025

**Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων
(Ποσά σε Ευρώ)**

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	10.027.154	7.030.215	9.102.670	6.004.958
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		-	371	-	-
Σύνολο εσόδων		10.027.154	7.030.586	9.102.670	6.004.958
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(3.619.364)	(3.388.652)	(3.166.872)	(2.886.944)
Αμοιβές τρίτων	4	(2.548.421)	(1.641.284)	(2.222.179)	(1.428.152)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(1.510.232)	(1.132.663)	(1.442.742)	(1.077.452)
Αποσβέσεις		(363.230)	(270.158)	(327.932)	(237.288)
Σύνολο εξόδων		(8.041.248)	(6.432.758)	(7.159.724)	(5.629.835)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	543.530	492.331	506.735	450.233
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(39.440)	(26.699)	(28.937)	(21.867)
Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	7	1.204	(115.025)	1.204	(115.025)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές)		(18)	17.263	32	17.263
Κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.491.182	965.699	2.421.980	705.727
Φόρος εισοδήματος	8	(613.824)	(203.561)	(587.568)	(172.300)
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.877.358	762.138	1.834.412	533.427
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος , από διακοπείσες δραστηριότητες	16	509.427	1.504.145	509.427	1.504.145
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		2.386.785	2.266.282	2.343.839	2.037.572
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		2.386.785	2.266.282	2.343.839	2.037.572
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,17</u>	<u>0,16</u>	<u>0,17</u>	<u>0,15</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,13</u>	<u>0,05</u>	<u>0,13</u>	<u>0,04</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,04</u>	<u>0,11</u>	<u>0,04</u>	<u>0,11</u>

**Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος
(Ποσά σε Ευρώ)**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Σημ.				
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	2.386.785	2.266.282	2.343.839	2.037.572
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην καθαρή θέση :				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(48.965)	(746)	-	-
	(48.965)	(746)	-	-
<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				
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-
	(48.965)	(746)	-	-
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(48.965)	(746)	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	2.337.820	2.265.536	2.343.839	2.037.572
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.828.392	761.391	1.834.412	533.427
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	509.427	1.504.145	509.427	1.504.145
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής	2.337.820	2.265.536		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.828.392	761.391		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	509.427	1.504.145		

**Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
(Ποσά σε Ευρώ)**

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	10	2.922.828	2.902.719	2.732.246	2.777.480
Άυλα πάγια	11	1.766.605	1.914.057	1.766.486	1.913.936
Υπεραξία		78.123	78.123	78.123	78.123
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	12	-	-	376.695	376.695
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		73.460	73.460	73.460	73.460
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	19	302.213	263.050	302.213	263.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		5.143.229	5.231.410	5.329.224	5.482.745
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	13	4.282.492	12.161.314	4.154.836	12.140.735
Λοιπές απαιτήσεις	14	8.002.102	5.021.240	7.962.009	4.981.018
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	15	65.399.960	57.584.224	60.708.646	52.932.286
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		77.684.554	74.766.779	72.825.490	70.054.039
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	16	604.557	1.438.829	604.557	1.438.829
Σύνολο ενεργητικού		83.432.340	81.437.017	78.759.271	76.975.612
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	27.300.000	27.300.000	27.300.000	27.300.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	17	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	18	6.492.476	5.930.143	6.631.693	6.020.393
Αποτελέσματα εις νέον		13.629.603	18.665.835	9.345.313	14.424.491
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		67.606.966	72.080.864	63.461.891	67.929.770
Σύνολο καθαρής θέσεως		67.606.966	72.080.864	63.461.891	67.929.770
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		63.924	51.739	63.924	51.739
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	1.243.969	1.255.893	1.135.810	1.178.636
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου		598.644	673.933	598.644	673.933
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.906.537	1.981.565	1.798.378	1.904.308
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	20	3.028.999	2.748.890	3.016.719	2.746.521
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	324.645	272.559	255.753	246.172
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21	10.426.623	4.216.605	10.087.960	4.012.308
Πρόβλεψεις Εθελουσίας Εξόδου		138.570	136.534	138.570	136.534
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		13.918.837	7.374.588	13.499.002	7.141.534
Σύνολο υποχρεώσεων		15.825.374	9.356.153	15.297.380	9.045.842
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		83.432.340	81.437.017	78.759.271	76.975.613

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης
(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2024	58.100.000	20.184.886	5.770.372	13.428.826	97.484.083
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.266.283	2.266.283
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(745)	-	(745)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	(30.800.000)	-	(745)	2.266.283	(28.534.462)
Υπόλοιπο 30.06.2024	27.300.000	20.184.886	5.769.627	15.695.109	68.949.621
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	6.694.742	6.694.742
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	1.329	18.702	20.031
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	1.329	6.713.444	6.714.773
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.089	3.953
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	5.930.143	18.665.835	72.080.864
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.386.785	2.386.785
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(48.965)	-	(48.965)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(48.965)	2.386.785	2.337.820
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	423.018	(423.018)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	186.990	-	186.990
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.292	-	1.292
Υπόλοιπο 30.06.2025	27.300.000	20.184.886	6.492.476	13.629.603	67.606.966

(Ποσά σε Ευρώ)	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2024	58.100.000	20.184.886	5.861.206	9.688.158	93.834.250
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.037.572	2.037.572
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	(30.800.000)	-	-	2.037.572	(28.762.428)
Υπόλοιπο 30.06.2024	27.300.000	20.184.886	5.861.206	11.725.723	65.071.822
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	6.422.779	6.422.779
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	18.702	18.702
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	6.441.480	6.441.480
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	180.298	(180.298)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	(17.975)	70.490	52.515
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(3.136)	7.089	3.953
Υπόλοιπο 31.12.2024	27.300.000	20.184.886	6.020.393	14.424.491	67.929.770
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.343.839	2.343.839
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.343.839	2.343.839
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	423.018	(423.018)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	186.990	-	186.990
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	1.292	-	1.292
Υπόλοιπο 30.06.2025	27.300.000	20.184.886	6.631.693	9.345.313	63.461.891

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών
ΟΜΙΛΟΣ
Από 1 Ιανουαρίου έως
30.06.2025 30.06.2024
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

Δωρεάν διάθεση / Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών

Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα

Προβλέψεις υποχρέωσης καθορισμένων παροχών

Μεταβολές στοιχείων Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες

Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων

(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους

Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Καταβληθείς φόρος

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

Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Εισπραχθέντες τόκοι

Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

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

Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου

Πληρωμές τόκων

Πληρωμές για μισθώσεις

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

Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης

Σημ.

16

15

15

		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2025	30.06.2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.421.980	705.727
Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες		653.112	1.928.391
Σύνολο Κερδών προ φόρων		3.075.092	2.634.118
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>			
Αποσβέσεις		327.932	237.288
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου		(1.204)	115.025
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία		(615.981)	(1.627.756)
Δωρεάν διάθεση / Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών		188.282	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(477.798)	(428.366)
Προβλέψεις υποχρέωσης καθορισμένων παροχών		12.185	10.922
		2.508.507	941.231
Μεταβολές στοιχείων Ενδ. Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		479.846	34.806.837
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(997.600)	(3.649.213)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		1.990.753	32.098.855
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(5.736)	(9.443)
Καταβληθείς φόρος		(500.218)	(399.658)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.484.800	31.689.754
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		5.975.316	3.345.000
Εισπραχθέντες τόκοι		387.797	834.133
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(39.129)	(204.460)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		6.323.983	3.974.673
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(30.800.000)
Πληρωμές τόκων		(23.202)	(12.424)
Πληρωμές για μισθώσεις		(129.363)	(70.100)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(152.565)	(30.882.525)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	15	7.656.218	4.781.902
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης	15	2.531.665	1.836.566
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		10.187.882	6.618.468

Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές Πληροφορίες

Ο Όμιλος αποτελείται από την ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E. («Εταιρεία») και τις θυγατρικές Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D, Alpha Real Estate Services S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και Alpha Real Estate Services L.L.C. με έδρα την Κύπρο.

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)», 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. Την 19^η Ιανουαρίου 2024 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1, 3 και 5 του καταστατικού της Εταιρείας η οποία και καταχωρήθηκε την 23. 01.2024 στο Γ.Ε.ΜΗ. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή μετονομάστηκε η Εταιρεία σε Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 233801000 και η διάρκεια της ορίστηκε μέχρι την 3^η Ιουλίου 2052.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- α) Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων.
- β) Η ανάληψη οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων, η άσκηση κτηματικών και μεσιτικών εργασιών και τουριστικών επιχειρήσεων πάσης φύσεως, είτε απ' ευθείας είτε μέσω τρίτων.
- γ) Η οργάνωση και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών εγκαταστάσεων, η εκπόνηση μελετών πάσης 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 Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας "Alpha Real Estate Services" 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 Real Estate Services A.E. είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μεταξύ της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και της Alpha Bank Α.Ε στις 27.6.2025 η εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25η Σεπτεμβρίου 2025 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.alpharealestateservices.gr

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

Εποπτεύουσα Αρχή
Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος
Παρασκευή Σαρτζετάκη

Εσωτερικός Ελεγκτής
Ευφροσύνη Μελέτη

1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Η Εταιρία κατήρτισε τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2025 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 Εταιρίας της χρήσης που έληξε την 31.12.2024.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024 αφού ληφθεί υπόψη η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκε από 1.1.2025 όπως αναλυτικά αναφέρεται κατωτέρω στην σημείωση 1.1.1.

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

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

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια 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.

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2025 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

Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα που επικρατεί στο παγκόσμιο και ευρωπαϊκό οικονομικό περιβάλλον, εξαιτίας της ταχείας κλιμάκωσης των εμπορικών και γεωπολιτικών εντάσεων τους τελευταίους μήνες, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα συνέχισε να αυξάνεται, σε ετήσια βάση, το πρώτο τρίμηνο του έτους.

Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2025, υπερβαίνοντας τους αντίστοιχους μέσους όρους της Ευρωζώνης (1,5%) και της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ-27, 1,6%), ενώ παρέμεινε σχεδόν στο ίδιο επίπεδο σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (0,04%). Ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ υποστηρίχθηκε από την άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης (1,9%, σε ετήσια βάση), ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, της συνεχιζόμενης αύξησης της απασχόλησης.

Επί του παρόντος, όλοι οι μεγάλοι οίκοι αξιολόγησης κατατάσσουν το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας στην επενδυτική βαθμίδα. Οι αναβαθμίσεις αντανakλούν την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, τη σημαντική βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών και τη σταθερότητα τόσο του πολιτικού όσο και του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Με βάση τις τελευταίες διαθέσιμες προβλέψεις (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Τράπεζα της Ελλάδος), ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα κυμανθεί μεταξύ 2,1%-2,3% το 2025, σημαντικά υψηλότερος από τον προβλεπόμενο μέσο όρο της Ευρωζώνης (0,9%, ΕΚΤ, Μακροοικονομικές προβλέψεις των εμπειρογνομώνων του Ευρωσυστήματος, Ιούνιος 2025).

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2025, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της είσπραξης των ανταλλαγμάτων από την ολοκλήρωση της μεταβίβασης δυο επιπλέον ακινήτων στα πλαίσια της συναλλαγής Skyline. Συνεπώς, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2025 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 και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

Ως εκ τούτου, για τρίτη χρονιά η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 7.000.000, ήτοι Ευρώ 0,50 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,

Εξέλιξη Συναλλαγής Skyline

Εκ των εναπομεινάντων τριών (3) ιδιόκτητων ακινήτων που έχουν ενταχθεί στη συναλλαγή Skyline κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους διατέθηκαν τα δυο. Η ολοκλήρωση της Συναλλαγής "Skyline", με τη μεταβίβαση του ενός εναπομεινάντος ακινήτου, εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί εντός του έτους αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις για τη μεταβίβασή του.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία την θετική πορεία στο πρώτο εξάμηνο του 2025, όπως και τη προηγούμενη χρονιά καίτοι, μετά τις ισχυρές αυξήσεις που καταγράφηκαν τα τελευταία χρόνια (2024: 8,9%, 2023: 13,9%), ο ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών των κατοικιών επιβραδύνθηκε για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο και διαμορφώθηκε σε 6,8% σε ετήσια βάση, το πρώτο τρίμηνο του 2025.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ στην αγορά κατοικίας κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί οριακά σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2024. Πιο συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση.

Κατά το α' τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και περιορίστηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής κατέγραψε επίσης το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), τόσο σε όρους δομήσιμου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Το δε συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών

(στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2025 συνέχισε να αυξάνεται (3,5% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας μικρή επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (4,0%).

Θετικές εξελίξεις καταγράφονται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, με τα αιτήματα (εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής) κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025 να ανέρχονται σε 3.506, έναντι 2.659 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (στοιχεία Απριλίου 2024), σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 31,9%.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) το πρώτο πεντάμηνο του 2025 κατέγραψε αύξηση κατά 8,5%, έναντι οριακής υποχώρησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (-0,2%).

Την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2025, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατέγραψε συγκρατημένη αύξηση κατά 5,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024 (38,9%) και διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Η οριακή αυτή αύξηση προσδιορίζεται τόσο λόγω της έναρξης του κρατικού προγράμματος "Σπίτι μου II", όσο και, μεταξύ άλλων, της μείωσης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,0%.

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία και το ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων θα συνεχιστεί και το δεύτερο εξάμηνο του 2025 καθώς τα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας σε συνδυασμό με τις τεχνικές ιδιαιτερότητες της εγχώριας αγοράς συνεχίζουν να στηρίζουν μια ευνοϊκή πορεία για τα ακίνητα μεσοπρόθεσμα.

Στα πλαίσια αυτά ο Όμιλος και η Εταιρεία, εκμεταλλευόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, προσβλέπει και 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, καθοδηγούμενη από τις θεμελιώδεις αρχές της, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη:

- Το ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- την διαφαινόμενη σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την κερδοφορία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025,

εκτιμά ότι, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος, διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως "Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα" (Going Concern) για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων και ως εκ τούτου δεν δημιουργείται αβεβαιότητα.

1.1.1. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που ισχύουν από 01.01.2025:

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

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

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

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 αναγνωρισθεί στις ενδιάμεσες 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 κατάσταση 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 και της πιθανής επίπτωσης στις χρηματαγορές της εταιρείας και του ομίλου

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024
Εκτιμήσεις ακινήτων	2.779.673	2.732.590	2.332.439	2.416.175
Διαχείριση ακινήτων	7.247.481	4.297.625	6.770.231	3.588.784
Σύνολο	10.027.154	7.030.215	9.102.670	6.004.958

Σε επίπεδο Εταιρείας, το έσοδο αυξήθηκε κατά Ευρώ 3.098 χιλ. Η αύξηση αυτή προέρχεται από την αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 3.181 χιλ ένεκα αύξησης των εσόδων από αμοιβές για παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια της διαχείρισης του project skyline και μεριστικές αμοιβές επι ολοκληρωμένων πωλήσεων ακινήτων ενώ τα έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων παρέμειναν σταθερά στα περσινά επίπεδα.

Τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου προέρχονται κατά 88,3 % από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank και το υπόλοιπο 11,7% από λοιπούς τρίτους πελάτες, (αντίστοιχα τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για 30.06.2024 προέρχονται κατά 94,3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 5,7% από λοιπούς τρίτους πελάτες, τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται σε 30 ημέρες.

3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024
Μισθοί	2.714.613	2.685.997	2.307.423	2.238.816
Εργοδοτικές εισφορές	581.076	528.109	561.161	501.231
Λοιπές επιβαρύνσεις	123.209	163.625	97.821	135.975
Δωρεάν διάθεση/ Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	188.282	-	188.282	-
Έξοδα / (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	12.185	10.922	12.185	10.922
Σύνολο	3.619.364	3.388.652	3.166.872	2.886.944

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 280 χιλ. , οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κόστους μισθοδοσίας κατά Ευρώ 88 χιλ. και της χορήγησης δωρεάν μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης σε μέλη της Διοίκησης και σε εργαζομένους της εταιρίας κόστους Ευρώ 190 χιλ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025.

Ο Όμιλος Alpha Bank, στο πλαίσιο του προγράμματος παροχής κινήτρων απόδοσης στο προσωπικό και στα διοικητικά στελέχη, ανταμείβει τους εργαζομένους του καθώς και τους εργαζομένους στις Εταιρείες του για την απόδοση τους. Στο πλαίσιο της εφαρμογής του Ενιαίου Προγράμματος επιβράβευσης Απόδοσης (Combined Bonus Plan – CBP) για τη χρήση 2024 διατέθηκαν συνολικά 64.675 κοινές, άυλες μετοχές της μητρικής Εταιρείας Alpha Bank σε στελέχη, σε μέλη του προσωπικού σε θέσεις ευθύνης καθώς και σε λοιπούς Εργαζομένους της Εταιρείας.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 30.06.2025 ήταν στον Όμιλο 132 άτομα και στην Εταιρεία 110 άτομα. Στις 31.12.2024 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 125 άτομα και για την Εταιρεία 104 άτομα.

4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Δικηγόροι	98.408	148.721	93.058	133.948
Μηχανικοί-εκτιμητές	1.649.410	1.049.682	1.359.963	895.873
Λοιποί	800.653	468.117	769.208	423.566
Σύνολο	2.548.471	1.666.520	2.222.229	1.453.387
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	2.548.421	1.641.284	2.222.179	1.428.152
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	50	25.236	50	25.236

Η αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά ποσό Ευρώ 769 χιλ, οφείλεται στην λήψη υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων από νέους συνεργάτες σε ακίνητα του Ομίλου της ALPHA BANK ποσού Ευρώ 448 χιλ. το κόστος των οποίων επιρρίπτεται στον Όμιλο, καθώς και σε δαπάνες ποσού Ευρώ 311 χιλ για υπηρεσίες αποψιλώσεων που έλαβαν χώρα το πρώτο εξάμηνο του 2025 σε ακίνητα του Ομίλου της ALPHA BANK και οι οποίες επανατιμολογούνται στα πλαίσια της λήψης αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης.

Οι αμοιβές τρίτων σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, Αμοιβές μηχανικών και λοιπών συνεργατών σχετιζόμενες με την πώληση ακινήτων, έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφερθείτε στην σημ.16).

5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ασφάλιστρα	66.668	26.909	62.591	21.951
Επισκευές και συντηρήσεις	231.456	226.126	224.870	219.074
Λοιπές παροχές τρίτων	69.385	67.739	66.153	64.936
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	25.624	175.146	25.624	175.146
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.635	1.681	3.635	1.681
Λοιποί φόροι τέλη	20.230	30.920	18.245	30.885
Ενοίκια Κτηρίων & Λοιπού εξοπλισμού	10.898	9.759	7.215	7.613
Έξοδα μετακινήσεων	42.166	47.207	35.895	39.629
Γραφική ύλη	6.511	6.195	2.839	4.585
Έξοδα μετοχολογίου	8.687	10.331	8.687	10.331
Κοινόχρηστες δαπάνες	27.774	57.958	27.774	57.958
Συνδρομές	114.774	71.921	110.162	67.743
Λοιπά έξοδα	898.528	583.221	865.156	558.369
Σύνολο	1.526.334	1.315.113	1.458.844	1.259.902
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	1.510.232	1.132.663	1.442.742	1.077.452
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	16.103	182.450	16.103	182.450

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ και Τέλη Ακινήτων ποσού Ευρώ 16.103 χιλ. έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφέρεται στην σημ. 16). Η δε αύξηση των «Λοιπών Εξόδων» κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 προέρχεται κατά ποσό Ευρώ 307 χιλ. από αυξημένες επιρριπτόμενες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για λογαριασμό του Ομίλου της ALPHA BANK οι οποίες στην συνέχεια κατά το μεγαλύτερο μέρος τιμολογούνται ως μέρος αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης.

6. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	543.530	492.331	506.735	450.233
Σύνολο	543.530	492.331	506.735	450.233

Η αύξηση των εσόδων από πιστωτικούς τόκους προέρχεται κυρίως από τις τοποθετήσεις των διαθεσίμων της εταιρείας σε προθεσμιακές καταθέσεις υψηλότερης απόδοσης κατά την τρέχουσα περίοδο συγκριτικά με την προηγούμενη.

7. (Ζημιά) /αναστροφή Ζημιάς απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024
Αναστροφή/(ζημιές) απομείωσης πελατών και προβλέψεων πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων	-	(146.149)	-	(146.149)
Αναστροφή/(Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου προθεσμιακών καταθέσεων	1.204	31.124	1.204	31.124
Σύνολο	1.204	(115.025)	1.204	(115.025)

Η Εταιρεία προχώρησε κατά την 30.06.2025 σε υπολογισμό πρόβλεψης ζημιάς απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου από τοποθέτηση διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις ποσού Ευρώ 2.366, ενώ αναγνώρισε έσοδο από γύρισμα πρόβλεψης που είχε σχηματιστεί για προθεσμιακές καταθέσεις οι οποίες έληξαν ποσού Ευρώ 3.570. Επιπλέον, με 30.06.2025 δεν υπήρξαν περιπτώσεις ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων οι οποίες να οδηγούν σε αναγνώριση πρόβλεψης ζημιάς απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες (30.06.2024 ποσό Ευρώ 146.149).

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%
Ελλάδα	22,0%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2025	30.06.2024
Τρέχων φόρος	794.777	761.148	770.416	729.887
Αναβαλλόμενος φόρος	(37.268)	(133.341)	(39.163)	(133.341)
Σύνολο φόρου	757.509	627.807	731.253	596.546

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

(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Τρέχων φόρος	614.041	223.963	589.681	192.702
Αναβαλλόμενος φόρος	(217)	(20.402)	(2.112)	(20.402)
Σύνολο φόρου	613.824	203.561	587.568	172.300

(Διακοπείσες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Τρέχων φόρος	180.735	537.186	180.735	537.186
Αναβαλλόμενος φόρος	(37.051)	(112.940)	(37.051)	(112.940)
Σύνολο φόρου	143.685	424.246	143.685	424.246

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	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Αποζημίωση προσωπικού	(13.435)	2.403	(13.435)	2.403
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	(2.153)	54.483	(2.153)	54.483
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	30.021	51.150	31.915	51.150
Προϋπολ. αμοιβές προσωπικού	23.100	-	23.100	-
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	(265)	25.305	(265)	25.305
Σύνολο	37.268	133.341	39.163	133.341
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>217</i>	<i>20.402</i>	<i>2.112</i>	<i>20.402</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>37.051</i>	<i>112.940</i>	<i>37.051</i>	<i>112.940</i>

Παρατίθεται κατωτέρω συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>			
	Από 1 Ιανουαρίου έως				Από 1 Ιανουαρίου έως			
	30.06.2025		30.06.2024		30.06.2025		30.06.2024	
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)		3.144.294		2.894.089		3.075.092		2.634.118
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(22,16%)	(696.840)	(21,49%)	(621.880)	(22,00%)	(676.520)	(22,00%)	(579.506)
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από:								
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,74%)	(54.839)	(0,71%)	(20.520)	(1,78%)	(54.733)	(0,65%)	(17.040)
Έσοδα μη φορολογητέα	0,08%	2.662	0,09%	2.734	0,00%	-	0,00%	-
Λοιπές φορολογικές διαφορές	(0,27%)	(8.493)	0,41%	11.859	0,00%	-	0,00%	-
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(24,09%)	(757.509)	(21,69%)	(627.807)	(23,78%)	(731.253)	(22,65%)	(596.546)
Φόρος εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(19,52%)	(613.824)	(7,03%)	(203.561)	(19,11%)	(587.568)	(6,54%)	(172.300)
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(4,57%)	(143.685)	(14,66%)	(424.246)	(4,67%)	(143.685)	(16,11%)	(424.246)

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	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	2.386.785	2.266.282	2.343.839	2.037.572
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,17	0,16	0,17	0,15

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.877.358	762.138	1.834.412	533.427
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη/(Ζημιά) ανά μετοχή (Ευρώ)	0,13	0,05	0,13	0,04

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	509.427	1.504.145	509.427	1.504.145
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,04	0,11	0,04	0,11

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. Ενσώματα πάγια
ΟΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικ/τα χρήσης κτηρίων & επιβ/κών αυτ/ων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
Προσθήκες	-	5.085	609.457	614.541
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	13.496	13.496
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(22.186)	-	(22.186)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	1	-	1
30 Ιουνίου 2024	266.849	525.276	1.785.513	2.577.638
01 Ιουλίου 2024	266.849	525.276	1.785.513	2.577.638
Προσθήκες	-	4.373	329.907	334.280
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	350	1.761.411
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	30	30
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	-	(241.935)	(270.371)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	529.648	1.873.865	4.402.987
01 Ιανουαρίου 2025	1.999.474	529.648	1.873.865	4.402.987
Προσθήκες	-	10.610	164.651	175.261
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	31.086	31.086
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(39)	-	(39)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(82.052)	(82.052)
30 Ιουνίου 2025	1.999.474	540.219	1.987.550	4.527.242
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	428.204	578.948	1.190.136
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	17.096	106.607	133.433
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(22.186)	-	(22.186)
30 Ιουνίου 2024	192.714	423.114	685.555	1.301.383
01 Ιουλίου 2024	192.714	423.114	685.555	1.301.383
Αποσβέσεις περιόδου	43.240	16.358	136.268	195.866
Αποσβέσεις εκποιηθέντων- λήξεων	208.695	(1)	(205.670)	3.024
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(5)	-	(5)
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	439.465	616.154	1.500.268
01 Ιανουαρίου 2025	444.649	439.465	616.154	1.500.268
Αποσβέσεις περιόδου	16.841	15.786	153.884	186.511
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(82.365)	(82.365)
30 Ιουνίου 2025	461.490	455.251	687.674	1.604.414
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2024	74.135	102.161	1.099.960	1.276.256
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	90.184	1.257.711	2.902.719
30 Ιουνίου 2025	1.537.983	84.968	1.299.876	2.922.828

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικ/τα χρήσης κτηρίων & επιβ/κών αυτ/ων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	479.647	962.127	1.708.623
Προσθήκες	-	4.660	608.253	612.913
Μεταφορές-Αναπροσαρμογές	-	-	13.496	13.496
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(21.021)	-	(21.021)
30 Ιουνίου 2024	266.849	463.285	1.583.876	2.314.010
01 Ιουλίου 2024	266.849	463.285	1.583.876	2.314.010
Προσθήκες	-	4.373	- 220.901	225.273
Μεταφορές-Αναπροσαρμογές	1.761.060	-	- 350	1.761.411
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	(28.436)	-	(126.705)	(155.141)
31 Δεκεμβρίου 2024	1.999.474	467.658	1.678.422	4.145.554
01 Ιανουαρίου 2025	1.999.474	467.658	1.678.422	4.145.554
Προσθήκες	-	9.861	65.032	74.893
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	31.086	31.086
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	1.999.474	477.518	1.774.540	4.251.532
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	388.460	429.534	1.000.978
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	15.859	74.973	100.562
Αποσβέσεις εκποιηθέντων- λήξεων	-	(21.020)	-	(21.020)
30 Ιουνίου 2024	192.714	383.298	504.508	1.080.520
01 Ιουλίου 2024	192.714	383.298	504.508	1.080.520
Αποσβέσεις περιόδου	43.240	15.830	110.230	169.300
Αποσβέσεις εκποιηθέντων- λήξεων	208.695	(2)	(90.439)	118.254
31 Δεκεμβρίου 2024	444.649	399.126	524.299	1.368.074
01 Ιανουαρίου 2025	444.649	399.126	524.299	1.368.074
Αποσβέσεις περιόδου	16.841	14.792	119.579	151.213
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	461.490	413.918	643.877	1.519.286
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2024	74.135	79.987	1.079.369	1.233.491
31 Δεκεμβρίου 2024	1.554.825	68.532	1.154.124	2.777.480
30 Ιουνίου 2025	1.537.983	63.600	1.130.663	2.732.246

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.

11. Άυλα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	2.219.754	171.039	565.600	2.956.392
Προσθήκες	20.718	179.083	-	199.801
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2024	2.240.472	350.122	565.600	3.156.194
01 Ιουλίου 2024	2.240.472	350.122	565.600	3.156.194
Προσθήκες	238.588	145.901	-	384.490
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	193.035	(193.035)	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.672.094	302.989	565.600	3.540.683
01 Ιανουαρίου 2025	2.672.094	302.989	565.600	3.540.683
Προσθήκες	-	29.269	-	29.269
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	(3)	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	2.672.092	332.257	565.600	3.569.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	1.128.308	-	179.107	1.307.415
Αποσβέσεις περιόδου	80.166	-	56.560	136.726
30 Ιουνίου 2024	1.208.474	-	235.667	1.444.140
01 Ιουλίου 2024	1.208.474	-	235.667	1.444.140
Αποσβέσεις περιόδου	125.925	-	56.560	182.485
31 Δεκεμβρίου 2024	1.334.399	-	292.227	1.626.626
01 Ιανουαρίου 2025	1.334.399	-	292.227	1.626.626
Αποσβέσεις περιόδου	120.159	-	56.560	176.719
30 Ιουνίου 2025	1.454.558	-	348.787	1.803.345
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2024	1.031.998	350.122	329.933	1.712.053
31 Δεκεμβρίου 2024	1.337.695	302.989	273.373	1.914.058
30 Ιουνίου 2025	1.217.534	332.257	216.813	1.766.605

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2024	2.197.805	171.039	565.600	2.934.443
Προσθήκες	20.718	179.083		199.801
Μεταφορές	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2024	2.218.523	350.122	565.600	3.134.245
01 Ιουλίου 2024	2.218.523	350.122	565.600	3.134.245
Προσθήκες	238.588	145.901	-	384.490
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	193.035	(193.035)	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	2.650.145	302.989	565.600	3.518.734
01 Ιανουαρίου 2025	2.650.145	302.989	565.600	3.518.734
Προσθήκες	-	29.269	-	29.269
30 Ιουνίου 2025	2.650.145	332.257	565.600	3.548.003
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2024	1.106.480	-	179.107	1.285.587
Αποσβέσεις περιόδου	80.166		56.560	136.726
30 Ιουνίου 2024	1.186.646	-	235.667	1.422.313
01 Ιουλίου 2024	1.186.646	-	235.667	1.422.313
Αποσβέσεις περιόδου	125.925	-	56.560	182.485
31 Δεκεμβρίου 2024	1.312.571	-	292.227	1.604.798
01 Ιανουαρίου 2025	1.312.571	-	292.227	1.604.798
Αποσβέσεις περιόδου	120.159	-	56.560	176.719
30 Ιουνίου 2025	1.432.730	-	348.787	1.781.517
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2024	1.031.877	350.122	329.933	1.711.932
31 Δεκεμβρίου 2024	1.337.574	302.989	273.373	1.913.936
30 Ιουνίου 2025	1.217.415	332.257	216.813	1.766.486

Κατά την διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης που να διαφοροποιούν ουσιαδώς 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 5 έτη.

12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 30^η Ιουνίου 2025 η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

Θυγατρική	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής 31.12.2024	Αξία Συμμετοχής 30.06.2025
Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D.	3.000	100,00	76.695	76.695
Alpha Real Estate Services S.R.L.	4.000	100,00	289.000	289.000
Alpha Real Estate Services L.L.C.	1.900	100,00	11.000	11.000
Σύνολο			376.695	376.695

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές κατά την 30.06.2025 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

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	-	787.490	748.997	683.097	748.781
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	23	3.885.674	11.802.989	3.862.411	11.782.626
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	-	(390.672)	(390.672)	(390.672)	(390.672)
Σύνολο	-	4.282.492	12.161.314	4.154.836	12.140.735

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

Η μείωση των απαιτήσεων κατά ποσό Ευρώ 7,9 εκατ. οφείλεται κυρίως σε εισπράξεις απαιτήσεων (ποσό Ευρώ 5 εκατ.) από μεταβιβάσεις ακινήτων σε ενδοομιλικούς κατά κύριο λόγο πελάτες οι οποίες έλαβαν χώρα κατά την χρήση 2024 αλλά και σε εισπράξεις απαιτήσεων απο παρασχεθείσες υπηρεσίες προς ενδοομιλικούς πελάτες (ποσό Ευρώ 2,9 εκατ.) στα πλαίσια συμβάσεων παροχής υπηρεσιών.

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2024– 30.06.2025 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Σύνολο απομειώσεων 01.01.2024	243.750	243.750
Απομείωση περιόδου χρήσης	146.149	146.149
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2024	389.899	389.899
Αναστροφή απομείωσης χρήσης	773	773
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	390.672	390.672
Απομείωση περιόδου χρήσης	-	-
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2025	390.672	390.672

Την 30 Ιουνίου 2025 δεν προέκυψε πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank όσο και από τρίτους.

14. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	364.375	305.019	357.626	299.457
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	1.845.536	1.962.185	1.814.962	1.929.398
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	5.665.042	2.529.771	5.665.042	2.529.771
Έξοδα επομένων χρήσεων	12.712	109.829	9.942	107.956
Σύνολο	8.002.102	5.021.240	7.962.009	4.981.018

Στα «Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών», η αύξηση κατά ποσό Ευρώ 3.135 χιλ. οφείλεται σε παρεσχεθείσες υπηρεσίες εκτιμήσεων και διαχείρισης ακινήτων ποσού Ευρώ 2.522 χιλ. , σε υπηρεσίες μισθώσεων και εκμισθώσεων ποσού Ευρώ 387 χιλ, καθώς και υπηρεσίες εκτιμήσεων ποσού Ευρώ 226 χιλ. , η τιμολογήση των οποίων πραγματοποιείται σε μεταγενέστερο στάδιο βάσει συμφωνητικών.

15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες

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

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	771	1.596	621	1.446
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	65.414.532	57.599.175	60.723.367	52.947.386
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(15.343)	(16.546)	(15.343)	(16.546)
Σύνολο	65.399.960	57.584.224	60.708.646	52.932.286

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 1.1.2024- 30.06.2025 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2024	(37.361)	(37.361)
Απομείωση χρήσης 01.01.2024 - 30.06.2024	31.124	31.124
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2024	(6.237)	(6.237)
Απομείωση χρήσης 01.07.2024 - 31.12.2024	(10.309)	(10.309)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2024	(16.546)	(16.546)
Απομείωση χρήσης 01.01.2025 - 30.06.2025	1.204	1.204
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2025	(15.343)	(15.343)

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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	771	1.596	621	1.446
Καταθέσεις όψεως	12.724.720	5.424.350	10.187.261	2.530.219
Προθεσμιακές καταθέσεις	2.146.303	1.748.990	-	-
Σύνολο	14.871.794	7.174.936	10.187.882	2.531.665

Η Εταιρεία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 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 31.12.2024 και 30.06.2025, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων εμφανίζονται κατωτέρω: είναι :

30/06/2025

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	6/5/2026
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	2.000.000	29/8/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	19.000.000	31/10/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	17.000.000	19/12/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	1.023.924	20/8/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	1.122.379	12/9/2025
	52.146.303	-

31/12/2024

Εταιρεία	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	10/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	2.000.000	29/8/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	19.000.000	31/10/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	17.000.000	19/12/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.617	11/3/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	844.340	25/1/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	201.033	22/2/2025
	51.748.990	-

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ Στάδιο 1	ΕΤΑΙΡΕΙΑ Στάδιο 1
Υπόλοιπο 30.06.2025	52.146.303	50.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 30.06.2025	(15.343)	(15.343)
Σύνολο	52.130.960	49.984.657

	ΟΜΙΛΟΣ Στάδιο 1	ΕΤΑΙΡΕΙΑ Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2024	51.748.990	50.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2024	(16.546)	(16.546)
Σύνολο	51.732.444	49.983.454

16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία πώλησης των Ιδιοχρησιμοποιούμενων και Επενδυτικών της ακινήτων και βρίσκεται στο στάδιο της ολοκλήρωσής της.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	-	-
Επενδυτικά ακίνητα	604.557	1.438.829
	604.557	1.438.829

Στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Bank». Στα πλαίσια της παραπάνω διαδικασίας, κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025 μεταβιβάστηκαν 2 ακίνητα, τα οποία είχαν λογιστική αξία ποσό Ευρώ 834.272, έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 1.450.253. Από την πώληση των ακινήτων αυτών προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 615.981, το οποίο ενσωματώθηκε στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες, όπως αναλύεται στην παρακάτω ενότητα «Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η πώληση του εναπομείναντος ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025, σε εταιρεία εκτός του Ομίλου της «Alpha Bank». Η καθυστέρηση για τη μεταβίβαση του εναπομείναντος ακινήτων οφείλεται στη χρονική διαδικασία έκδοσης σχετικών πιστοποιητικών από τις δημόσιες αρχές.

Διακοπείσες Δραστηριότητες

Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης Ακινήτων" αφορά την πώληση των ιδιόκτητων ακινήτων της εταιρείας και συνιστά για αυτή και τον Όμιλο, «Διακοπείσα Δραστηριότητα», σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 5. Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν ήταν μισθωμένα. Συνεπώς τα έσοδα και τα εξοδα των εναπομεινάντων ακινήτων παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από «Διακοπείσες Δραστηριότητες» σε μία διακριτή γραμμή στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως παρακάτω:

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	53.284	410.517	53.284	410.517
Ενοίκια από τρίτους	-	97.802	-	97.802
Σύνολο	53.284	508.320	53.284	508.320

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 53.284 για 30.06.2025 και ποσό Ευρώ 508.320 για 30.06.2024 έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες.

εξοφλούνται κατά κανόνα εντός 30 ημερών.

- Η Εταιρεία κατά την 30/06/2025 έχει στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην Alpha Bank.
- 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.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Από 1 Ιανουαρίου έως			
Σημ.	30.06.2025	30.06.2024	
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	16	53.284	508.320
Σύνολο εσόδων	-	53.284	508.320
Αμοιβές τρίτων	4	(50)	(25.236)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΕΝΦΙΑ	5	(15.645)	(175.146)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΤΑΠ	5	(458)	(7.304)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	-	-	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-	-
Σύνολο εξόδων	-	(16.153)	(207.685)
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-
Κέρδη από πώληση παγίων	-	615.981	1.627.756
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-	653.112	1.928.391
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	8	(180.735)	(537.186)
Αναβαλλόμενος φόρος	8	37.051	112.940
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(143.685)	(424.246)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	509.427	1.504.145

Διακοπείσες δραστηριότητες

Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες
Καθαρές ταμειακές ροές από διακοπείσες χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Μεταβολή στα ταμειακά ισοδύναμα διακοπεισών δραστηριοτήτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Από 1 Ιανουαρίου έως	
30.06.2025	30.06.2024
37.131	300.634
5.975.316	3.345.000
-	-
6.012.447	3.645.634

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 εκάστη όπως και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει αποθεματικό υπέρ το άρτιο ποσού 20.184.886 (31.12.2024: 20.184.886)

18. Αποθεματικά και μερίσματα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	6.411.279	5.988.261	6.411.279	5.988.261
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(139.216)	(90.251)	-	-
Δωρεάν Διάθεση Μετοχών	199.171	12.181	199.171	12.181
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	21.243	19.951	21.243	19.951
Σύνολο	6.492.476	5.930.143	6.631.693	6.020.393

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.

Το τακτικό αποθεματικό αυξήθηκε κατά ποσό Ευρώ 423.018 κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων από τη Τακτική Γενική Συνέλευση της 19/06/2025 και ανέρχεται σε € 6.411.279 . Αναφορικά με την αύξηση των αποθεματικών του Δικαιώματος Προαίρεσης Μετοχών κατά ποσό Ευρώ 1.292 και της Δωρεάν Διάθεσης μετοχών κατά ποσό Ευρώ 186.990 (παρέχεται πληροφόρηση στη σημείωση 3).

19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου για την Εταιρεία έχει γίνει με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, όπως ορίζονται στο Νόμο 4172/2013 όπως ισχύει σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν

4799/2021. Σύμφωνα με τον νόμο, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είναι 22%. Οι αναβαλλόμενοι φόροι για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 30.06.2025	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(11.989)	(11.989)
Αποζημίωση προσωπικού	209.336	222.771
Προϋπολ. αμοιβές προσωπικού	23.100	-
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	89.322	89.587
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	57.398	59.551
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(64.953)	(96.869)
Σύνολο	302.213	263.050

Οι προσωρινές διαφορές παγίων οφείλονται στη διαφορά φορολογικής και λογιστικής βάσης που προέρχονται από αποσβέσεις των εναπομεινάντων ακινήτων καθώς και κινητού εξοπλισμού και άυλων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας

20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος

Η υποχρέωση για φόρο εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρέωση για Φόρο Εισοδήματος	(3.028.999)	(2.746.521)	(3.016.719)	(2.746.521)

Η αύξηση της υποχρέωσης για φόρο εισοδήματος σε σχέση με την 31.12.2024, κατά ποσό Ευρώ 270.198 για την Εταιρεία και 282.478 για τον Όμιλο, οφείλεται στην αύξηση των κερδών τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 συγκριτικά με την αντίστοιχη χρονική περίοδο του 2024, επιφέροντας αυξημένο φόρο εισοδήματος για την περίοδο 01.01.2025-30.06.2025 ποσού Ευρώ 770.416 για την Εταιρεία και ποσού Ευρώ 794.777 για τον Όμιλο, ενώ έχουν πραγματοποιηθεί συνολικές πληρωμές ποσού Ευρώ 500.218 ως αποπληρωμή του φόρου εισοδήματος 2023 για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.084.457	748.112	921.934	694.216
Προκαταβολές Πελάτων	211.250	211.250	211.250	211.250
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	286.214	220.515	280.227	214.877
Φ.Π.Α.	244.994	998.101	215.994	962.475
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	235.143	238.336	216.543	208.628
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	74.686	74.686	74.686
Λοιπές υποχρεώσεις	7.749.735	850.203	7.700.207	845.696
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	540.143	875.400	467.118	800.478
Σύνολο	10.426.623	4.216.605	10.087.960	4.012.308

Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις αφορά κυρίως στο ποσό Ευρώ 6.964. χιλ μερίσματος πληρωτέου προς τους μετόχους, η διανομή του οποίου εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση της 19/06/2025.

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και είναι αυξημένες κατά 228 χιλ. εξαιτίας της αύξησης του όγκου συναλλαγών.

Ο μειωμένος ΦΠΑ συγκριτικά με 31.12.2024 κατά ποσό Ευρώ 747 χιλ. οφείλεται στον διαφορετικό χρονισμό πληρωμής του, αλλά και στο χρονισμό των τιμολογήσεων των υπηρεσιών εσόδου όπως υποδεικνύεται και από το αυξημένο ποσό δουλευμένων εσόδων (βλ. σημείωση 14).

22. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η Εταιρεία, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

Οι μισθώσεις ακινήτων και οχημάτων περιλαμβάνουν δικαιώματα επέκτασης και τερματισμού. Αυτά χρησιμοποιούνται για τη μεγιστοποίηση της επιχειρησιακής ευελιξίας όσον αφορά στη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται στις εργασίες της Εταιρείας. Η πλειοψηφία των δικαιωμάτων επέκτασης και τερματισμού που εξασκούνται, μπορούν να εξασκηθούν μόνο από την Εταιρεία και όχι από τον εκάστοτε εκμισθωτή.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2025 για την Εταιρεία, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 152.565 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 129.363 και τόκων ποσού Ευρώ 23.202, ενώ για το 2024 ήταν ποσό Ευρώ 223.976 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 188.577 και τόκων ποσού Ευρώ 35.399

Αντίστοιχα, η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2025 για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 187.374 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 162.762 και τόκων ποσού Ευρώ 24.612, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσεως 2024, για τον Όμιλο ανήλθε σε ποσό Ευρώ 288.039 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 251.331 και τόκων ποσού Ευρώ 36.708.

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

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2025	1.308.695	219.757	1.528.452	1.205.050	219.758	1.424.808
Χρεωστικοί τόκοι	21.134	3.478	24.612	19.724	3.478	23.202
Πληρωμές μισθωμάτων	(151.063)	(36.311)	(187.374)	(116.254)	(36.311)	(152.565)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	114.274	2.006	116.280	29.080	2.006	31.086
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	21.612	65.032	86.644	-	65.032	65.032
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 30.06.2025	1.314.651	253.963	1.568.614	1.137.600	253.963	1.391.563

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	272.559	246.172
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.528.452	1.424.808
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	324.645	255.753
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2025	1.568.614	1.391.563

Οι χρηματοροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από μισθώσεις κατανέμονται σύμφωνα με τις εναπομένουσες ημερομηνίες λήξης ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
--------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 30.06.2025	27.859	55.891	80.771	160.124	1.087.616	156.353	1.568.614
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31.12.2024	22.309	44.780	67.580	133.160	1.207.716	52.879	1.528.425

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Εώς 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	> Από 5 έτη	Σύνολα
----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------------	-------------	--------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 30.06.2025	22.224	44.621	63.856	125.052	979.457	156.353	1.391.563
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31.12.2024	20.509	41.178	62.169	122.316	1.125.756	52.879	1.424.808

23. 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 στις 30.06.2025 ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank με ποσοστό ενοποίησης 89.3%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 85,9%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Στις 27 Ιουνίου 2025 πραγματοποιήθηκε - συγχώνευση με απορρόφηση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών από την Alpha Τράπεζα, με αποτέλεσμα να παύει να υφίσταται η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών. Η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών, έως και την ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση, συνιστούσε την τελική μητρική εταιρεία και η Alpha Bank την ενδιάμεση μητρική εταιρεία.

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2025 και 31.12.2024 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ενεργητικό (με Alpha Bank)				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.355.226	3.831.410	2.355.226	3.831.410
Λοιπές απαιτήσεις	4.295.202	1.637.940	4.295.202	1.637.940
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	19.300	28.584	19.300	28.584
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	60.723.367	52.943.416	60.723.367	52.943.403
	67.393.096	58.441.349	67.393.096	58.441.336

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.634.625	7.971.580	1.507.185	7.951.216
Λοιπές απαιτήσεις	1.878.834	2.044.051	1.878.834	2.044.051
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	754.246	718.233	585.034	614.646
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	1.895.472	1.831.666	-	-
	6.163.178	12.565.529	3.971.054	10.609.913

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Παθητικό (με Alpha Bank)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	246.511	198.415	246.511	198.415
Λοιπές υποχρεώσεις	342.174	714.230	342.174	714.230
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	20.661	30.221	20.661	30.221
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	609.346	942.866	609.346	942.866

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	167	4.445	167	4.445
Λοιπές υποχρεώσεις	6.442.594	122.498	6.368.334	106.540
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	988.948	956.435	811.897	852.791
	7.431.709	1.083.378	7.180.398	963.776

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2025 και 30.06.2024 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.779.546	3.969.093	5.779.546	3.969.093
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	51.840	409.139	51.840	409.139
Χρηματοοικονομικά έσοδα	506.735	450.233	506.735	450.233
	6.338.121	4.828.464	6.338.121	4.828.464

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.078.223	2.662.434	2.172.886	1.652.693
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.443	1.749	1.443	1.379
Λοιπά κέρδη	312.451	543.804	312.451	543.804
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	42.074	-	-
	3.392.118	3.250.061	2.486.781	2.197.876

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.315	31.751	16.315	31.751
Αμοιβές τρίτων	5.000	2.500	5.000	2.500
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	4.044	7.711	4.044	7.711
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	9.684	21.150	9.684	21.150
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.057	550	6.057	550
	41.100	63.661	41.100	63.661

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	76.077	71.648	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	138.247	115.477	133.798	109.283
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	84.023	46.110	49.919	14.482
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17.348	8.797	14.781	6.526
	315.696	242.030	198.498	130.292

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/κών Στελεχών	403.931	391.969	403.931	391.969

24. 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. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες, σύμφωνα με την εξέλιξη της υπόθεσης και την αξιολόγηση της Νομικής Υπηρεσίας κατά την 30.06.2025, η πιθανότητα αρνητικής έκβασης δεν είναι σημαντική ή δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η πιθανή ζημιά εξαιτίας της πολυπλοκότητας των υποθέσεων, της χρονικής διάρκειας που θα διαρκέσουν, ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης. Με ημερομηνία 30.06.2025 οι απαιτήσεις από νομικές υποθέσεις εναντίον του Ομίλου των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχονται σε € 23 χιλ.

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2018 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 έως και 2024 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές. Με το άρθρο 65^Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρείες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση 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 2024 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων 30.06.2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

25. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

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

Οι δυο αυτοί κλάδοι συνιστούν αυτόνομη εκμετάλλευση και είναι ενταγμένοι στην υφιστάμενη οργανωτική δομή της εταιρείας καθώς έχουν διακριτά επιχειρηματικά χαρακτηριστικά και διαφοροποιημένη οργανωτική δομή, ικανοί αμφοτέρωθεν 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 Bank». Η δραστηριότητα του τομέα "Εκμετάλλευσης ακινήτων" μέσα από την πώληση των ακινήτων, συνιστούν για την Εταιρεία και τον Όμιλο, διακοπείσα δραστηριότητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 5, . Συνεπώς, η παρουσίαση των κονδυλίων που σχετίζονται με την συγκεκριμένη συναλλαγή παρουσιάζονται σωρευτικά ως αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες στην σημ. 16. Για το αποτέλεσμα που έχει μεταφερθεί ως αποτέλεσμα από διακοπείσες 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, η οποία είναι σε καθεστώς λύσης και εκκαθάρισης είναι 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 αναλύεται ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ 30.06.2025

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	10.027.154		-	10.027.154
Έξοδα	(8.114.500)			(8.114.500)
Αποτελέσματα Τομέα	1.912.654		-	1.912.654
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-		543.530	543.530
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-		(39.440)	(39.440)
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	-		(18)	-18
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-		1.204	1.204
Πρόβλεψη Προγράμματος Εθελουσίας Εξόδου			73.252	73.252
Φόρος Εισοδήματος	(613.824)			(613.824)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.298.829		578.528	1.877.358
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		509.427		509.427
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				2.386.785
Ενεργητικό (30.06.2025)	8.877.395	696.875	73.834.970	83.409.240
Υποχρεώσεις (30.06.2025)	3.530.623	110.722	12.160.930	15.802.274
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2025)	-	-	39.878	39.878

ΟΜΙΛΟΣ 30.06.2024

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	7.030.586		-	7.030.586
Έξοδα	(6.432.758)			(6.432.758)
Αποτελέσματα Τομέα	597.828		-	597.828
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-		492.331	492.331
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-		(26.699)	(26.699)
Λοιπά κέρδη /(ζημιές)	-		17.263	17.263
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-		(115.025)	(115.025)
Φόρος Εισοδήματος	(203.561)		-	(203.561)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	394.267		367.871	762.138
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		1.504.145		1.504.145
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				2.266.282
Ενεργητικό (31.12.2024)	16.979.454	1.536.935	62.920.628	81.437.017
Υποχρεώσεις (31.12.2024)	3.880.016	110.976	5.365.162	9.356.153
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2024)	-	-	204.885	204.885

Για τις περιόδους 1.1-30.06.2025 και 1.1-31.12.2024, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα.

26. 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 αξία με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων καθώς, ο εκδότης αποτελεί εταιρεία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα. 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 την τελευταία δημοσιευμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	73.460	73.460
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	0	0
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	73.460	73.460

27. Γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων

Η εταιρεία έλαβε τη με ημ/νια 08/07/2025 επιστολή του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τα αποτελέσματα του τακτικού ελέγχου για τη διαπίστωση της επάρκειας διασποράς σε συνεχή βάση για τη περίοδο αναφοράς 01/01- 30/06/2025 όπως προβλέπεται στη παρ. 3.14.4 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από τα στοιχεία του ελέγχου της περιόδου αναφοράς προέκυψε ότι το ποσοστό μέσης διασποράς ήταν 8,94% έναντι του ελάχιστου ποσοστού 25%.

Στα πλαίσια αυτά και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών η εταιρεία ενημερώθηκε ότι οφείλει να ορίσει έως 30/09/2025 δυο (2) ειδικούς διαπραγματευτές και να προβεί σε όλες τις κατά το νομό ενέργειες για την αποκατάσταση της μέσης διασποράς εντός του τρέχοντος 6μηνου.

Η εταιρεία με την με ημ/νια 14/07/2025 επιστολή της απάντησε στο Χρηματιστήριο Αθηνών ότι ήδη έχει ορίσει δυο (2) ειδικούς διαπραγματευτές και ήδη κατά την 01/07/2025 η διασπορά των μετοχών της εταιρείας έχει ανέλθει σε ποσοστό 10,72%

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2025 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, 26 Σεπτεμβρίου 2025

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: ΑΡ 099058