

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Περίοδος από 1^η Ιανουαρίου μέχρι 30^η Ιουνίου 2019
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑΙ, 29 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	Σελίδα
Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	9
Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρικές και Ενοποιημένες της 30.6.2019 (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34) Ομίλου	
· Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	11
· Ενοποιημένος ισολογισμός	12
· Ενοποιημένη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	13
· Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	14
· Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	15
Εταιρίας	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων Εταιρίας	16
· Ισολογισμός Εταιρίας	17
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος Εταιρίας.....	18
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως Εταιρίας.....	19
· Κατάσταση ταμειακών ροών Εταιρίας.....	20
· Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	
1 <u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	21
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	
2 Βάση παρουσίασης	27
3 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	27
4 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	27
5 Φόρος εισοδήματος.....	27
6 Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	29
7 Κέρδη /(ζημίες) ανά μετοχή	29
8 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	30
9 Άυλα πάγια.....	31
10 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
11 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	33
12 Ταμείο και διαθέσιμα.....	33
13 Απαιτήσεις από πελάτες	34
14 Μέρισμα.....	34
15 Μετοχικό κεφάλαιο.....	27
16 Αποθεματικά.....	35
17 Λοιπές υποχρεώσεις.....	35
18 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	35
19 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	35
20 Λειτουργικοί Τομείς.....	38
21 Γνωστοποίηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων	38
22 Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου	41
23 Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	45
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου	45

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

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

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι.ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ.ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για την περίοδο από 1.1.2019 έως 30.6.2019

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 Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών της εταιριών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειομένης περιόδου, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας, και των θυγατρικών του Ομίλου της, καθώς και μεταξύ της Εταιρίας και των Εταιριών του Ομίλου ALPHA BANK στον οποίο ανήκει.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την περίοδο 1.1.2019 – 30.6.2019 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 25,97% για την Εταιρία και κατά ποσοστό 26,34% για τον Όμιλο.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της περιόδου ανήλθε στο 20,36%.

Την 30.06.2019 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 24 ακίνητα εκ των οποίων 23 βρίσκονταν στην Ελλάδα και 1 στη Βουλγαρία.

Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 38,59 εκατ.

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων ανήλθε σε Ευρώ 6,79 εκατ. έναντι Ευρώ 5,85 εκατ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 16,1%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν αύξηση κατά 20,35% η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις ακινήτων. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μικρή αύξηση κατά 1,7%.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 5,15 εκατ. έναντι Ευρώ 4,75 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας στο Α΄ εξάμηνο του 2019 ανήλθε σε Ευρώ 3,85 εκατ. έναντι Ευρώ 3,72 εκατ. παρουσιάζοντας μικρή αύξηση κατά 3,49% η οποία οφείλεται στην αύξηση των αμοιβών και εισφορών του προσωπικού και στην μείωση όλων των λοιπών εξόδων και αποσβέσεων λόγω της αναγνώρισης απαιτήσεως για καταβολή εξόδων ανεγέρσεως αντί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 217χιλ. έναντι Ευρώ 359 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εκ των οποίων ποσό Ευρώ 209 χιλ. αφορούσε έσοδα από τόκους.

Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 1,09 εκατ. έναντι Ευρώ 1,48 εκατ. κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Για την εταιρία τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στο ποσό Ευρώ 880 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 1,19 εκατ. κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 26,05% η οποία οφείλεται σε πραγματοποίηση πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρική εταιρεία.

Καθαρά Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για το Α΄ εξάμηνο 2019 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 577 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 1,08 εκατ. το αντίστοιχο περσινό διάστημα.

Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α΄ εξάμηνο 2019 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 378 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα Α΄ εξαμήνου 2018 που είχαν ανέλθει στο ποσό των Ευρώ 804 χιλ.

Ταμειακές ροές

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.6.2019 ανήλθαν σε Ευρώ 77,18 εκατ. Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		30.6.2019	31.12.2018
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Καθαρή Θέση / Σύνολο Υποχρεώσεων	1.621,55%	1.850,42 %
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Καθαρή Θέση / (Ενσώματα Πάγια +Άυλα Πάγια +Επενδύσεις σε Ακίνητα)	341,82%	345,48 %
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.756,25%	1.803,17 %

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2019 γεγονότα που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. (Δ.Π.Χ.Π.)

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών για το Β' εξάμηνο 2019 αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση σε σύγκριση με τα αντίστοιχα έσοδα του Α' εξαμήνου 2019.

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων αναμένεται κατά το Β' εξάμηνο 2019 να παραμείνουν στα ίδια επίπεδα με το Α' εξάμηνο 2019.

Το σύνολο των γενικών και διοικητικών εξόδων για το Β' εξάμηνο του έτους 2019, αναμένεται να παρουσιάσει αύξηση σε σύγκριση με το Α' εξάμηνο του έτους 2019 που οφείλεται κυρίως στην αύξηση του προσωπικού.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα για το Β' εξάμηνο του έτους 2019 θα παραμείνουν στα ίδια επίπεδα λόγω σταθεροποίησης των επιτοκίων προθεσμιακών καταθέσεων.

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος για την Εταιρία θα είναι στα ίδια επίπεδα με το αντίστοιχο αποτέλεσμα της προηγούμενης χρήσης.

Επίσης για τον Όμιλο το τελικό αποτέλεσμα προβλέπεται να είναι θετικό.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Ο Όμιλος και η Εταιρία εκτίθενται στους παρακάτω κινδύνους :

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται καθυστερήσεις πληρωμών και επισφάλειες. Ο σημαντικότερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου της ALPHA BANK. Ο Όμιλος περιορίζει την έκθεσή του σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε προθεσμιακές καταθέσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Ο Όμιλος όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις, εμφανίζει υπερεπαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 77,18 εκατ. και επομένως ο σχετικός κίνδυνος δεν φαίνεται να μπορεί να επηρεάσει την λειτουργία του.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων. Ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε διακυμάνσεις επιτοκίων αφού οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι σταθερού επιτοκίου.

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλους του Ομίλου της ALPHA BANK δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους.

Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος συνίσταται κυρίως στην λανθασμένη εκτίμηση αξιών ακινήτων. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου περιορίζεται στο ελάχιστο με την πολιτική εναλλαγής εκτιμητών, τη διενέργεια δειγματοληπτικών εκτιμήσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και τη βελτίωση, με σχετικές αναθεωρήσεις του συστήματος διαχείρισης ποιότητας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της οι οποίες δεν έχουν μεταβληθεί σε σχέση με την τελευταία ετήσια έκθεση. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Τα υπόλοιπα των συναλλαγών της Εταιρίας και του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απαιτήσεις :		
Απαιτήσεις από πελάτες	2.431.964	2.129.932
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	182.324	80.473
Λοιπές απαιτήσεις	18.545	5.559
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>76.589.550</u>	<u>74.585.632</u>
Σύνολο	<u>79.222.383</u>	<u>76.801.596</u>
Υποχρεώσεις :		
Προμηθευτές	265.373	265.373
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	176.239	73.876
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>89.872</u>	<u>-</u>
Σύνολο	<u>531.484</u>	<u>339.249</u>
Τα αποτελέσματα από τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα Α' εξαμήνου 2019 αναλύονται ως εξής:		
Έσοδα		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.092.299	3.871.619
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.252.361	1.252.361
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>217.336</u>	<u>211.796</u>
Σύνολο	<u>6.561.996</u>	<u>5.335.776</u>
Έξοδα		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	475.833	385.543
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	81.759	46.154
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>1.946</u>	<u>788</u>
Σύνολο	<u>559.538</u>	<u>432.485</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>171.896</u>	<u>171.896</u>

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

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

Έχουμε επισκοπήσει το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Εταιρίας και του Ομίλου «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» της 30^{ης} Ιουνίου 2019 και τις σχετικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών της καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωστάρα Αλεξάνδρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.6.2019	30.6.2018
			όπως αναμορφώθηκαν
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	5.438.724	4.519.257
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.354.165	1.330.349
Σύνολο εσόδων		6.792.889	5.849.606
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.910.742)	(2.578.921)
Αμοιβές τρίτων		(1.191.818)	(1.000.331)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	4	(699.696)	(901.618)
Αποσβέσεις	8,9,10	(347.052)	(267.950)
Σύνολο εξόδων		(5.149.308)	(4.748.820)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		216.520	359.385
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(12.687)	(941)
Λοιπές προβλέψεις		(721.684)	-
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου		(37.771)	17.719
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		1.087.959	1.476.949
Φόρος εισοδήματος	5	(511.009)	(394.068)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		576.950	1.082.881
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :			
Μετόχους μητρικής		576.950	1.082.881
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	7	0,04	0,08

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	30.6.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	8	3.492.499	2.690.157
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	35.094.308	35.319.137
Άυλα πάγια	9	23.150	29.699
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		38.657.007	38.086.043
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	13	2.600.836	3.871.132
Απαιτήσεις από επιστροφή φόρου εισοδήματος		-	476.633
Λοιπές απαιτήσεις		21.608.269	21.478.074
Ταμείο και διαθέσιμα	12	77.249.720	74.605.460
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		101.458.825	100.431.299
Σύνολο ενεργητικού		140.115.832	138.517.342
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	16	5.063.777	5.079.244
Αποτελέσματα εις νέον		48.628.245	48.051.295
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		131.976.908	131.415.425
Δικαιώματα τρίτων		-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		131.976.908	131.415.425
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		492.197	491.837
Υποχρεώσεις από μισθώσεις Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		832.463	-
		1.037.234	1.040.358
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.361.894	1.532.195
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		28.582	20.628
Προμηθευτές		556.412	1.206.202
Προβλέψεις		790.543	69.950
Λοιπές υποχρεώσεις	17	4.401.493	4.272.942
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.777.030	5.569.722
Σύνολο υποχρεώσεων		8.138.924	7.101.917
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		140.115.832	138.517.342

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.6.2019	30.6.2018
		όπως αναμορφώθηκαν
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	576.950	1.082.881
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :		
<i>Ποσά που μπορεί να αναξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(15.467)	(116.986)
<i>Ποσά που δεν αναξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	(15.467)	(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος	561.483	965.895
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε : Μετόχους μητρικής	561.483	965.895

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Διαφορά από		Αποθεματικό	Αποτέλεσμα		Σύνολο
	Μετοχικό Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		εις νέο όπως αναμορφώθηκαν	Δικαιώματα τρίτων	
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	-	128.278.372
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018						
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				1.082.881		1.082.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(116.986)			(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(116.986)	1.082.881		965.895
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.081.138	45.878.243	-	129.244.267
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2018						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.004.013		2.004.013
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(1.894)	118.880		116.986
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση				50.159		50.159
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(1.894)	2.173.052		2.171.158
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
Υπόλοιπο 31.12.2018	58.100.000	20.184.886	5.079.244	48.051.295	-	131.415.425
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2019						
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				576.950		576.950
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(15.467)			(15.467)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση						
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(15.467)	576.950		561.483
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
Υπόλοιπο 30.6.2019	58.100.000	20.184.886	5.063.777	48.628.245	-	131.976.908

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.6.2019	30.6.2018 όπως αναμορφώθηκαν
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	1.087.959	1.476.949
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	8,9,10 347.052	267.950
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	37.771	(17.719)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	(203.833)	(358.444)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	726.638	11.414
	<u>1.995.587</u>	<u>1.380.150</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.103.015	457.994
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων		
(πλην τραπεζών)	(479.192)	629.573
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.619.410	2.467.717
Καταβλημένοι φόροι	(71.452)	(67.045)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.547.958</u>	<u>2.400.672</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπραχθέντες τόκοι	223.205	142.370
Αγορά ενσώματων και άυλων		
παγίων περιουσιακών στοιχείων	8,9,10 (21.853)	(1.712.297)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	-	158
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>201.352</u>	<u>(1.569.769)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	-	(1.591)
Πληρωμές για μισθώσεις	(78.471)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(78.471)</u>	<u>(1.591)</u>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(19.106)	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	2.651.733	829.312
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	74.528.543	73.776.778
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	12 <u>77.180.276</u>	<u>74.606.090</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημείωση	30.6.2019	30.6.2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3	4.055.902	3.363.475
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.353.704	1.329.889
Σύνολο εσόδων		5.409.606	4.693.364
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.310.949)	(2.041.290)
Αμοιβές τρίτων		(677.328)	(747.997)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	4	(544.161)	(688.396)
Αποσβέσεις	8,9,10	(313.495)	(247.290)
Σύνολο εξόδων		(3.845.933)	(3.724.973)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		211.796	203.176
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(9.727)	-
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	6	(847.631)	
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου		(37.771)	17.719
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		880.340	1.189.286
Φόρος εισοδήματος	5	(502.091)	(385.555)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		378.249	803.731
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	7	0,03	0,06

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	8	3.269.481	2.556.968
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	34.968.954	35.189.359
Άυλα πάγια	9	14.413	19.674
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	11	17.956.185	18.803.816
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	47.050
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>56.256.083</u>	<u>56.616.867</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	13	2.179.388	3.275.710
Απαιτήσεις από επιστροφή φόρου εισοδήματος		-	476.633
Λοιπές απαιτήσεις		367.634	419.468
Ταμείο και διαθέσιμα	12	74.586.344	72.259.850
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>77.133.366</u>	<u>76.431.661</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>133.389.449</u>	<u>133.048.528</u>
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	16	5.083.881	5.083.881
Αποτελέσματα εις νέον		46.757.444	46.379.195
Σύνολο καθαρής θέσεως		<u>130.126.211</u>	<u>129.747.962</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		485.911	481.240
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		730.101	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.037.234	1.040.358
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>2.253.246</u>	<u>1.521.598</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		28.582	-
Προμηθευτές		332.735	922.900
Λοιπές υποχρεώσεις	17	648.675	856.068
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>1.009.992</u>	<u>1.778.968</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>3.263.238</u>	<u>3.300.566</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		<u>133.389.449</u>	<u>133.048.528</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ.14-38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.6.2019	30.6.2018
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	378.249	803.731
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :		
<i>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος	378.249	803.731

ΚΑΤΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.083.881	43.826.823	127.195.590
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				803.731	803.731
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				803.731	803.731
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.083.881	44.630.554	127.999.321
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2018					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				1.731.911	1.731.911
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση				16.730	16.730
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				1.748.641	1.748.641
Υπόλοιπο 31.12.2018	58.100.000	20.184.886	5.083.881	46.379.195	129.747.962
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2019					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				378.249	378.249
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				378.249	378.249
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					
Υπόλοιπο 30.6.2019	58.100.000	20.184.886	5.083.881	46.757.444	130.126.211

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.6.2019	30.6.2018
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		880.340	1.189.286
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	8,9,10	313.495	247.290
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου		37.771	(17.719)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(202.069)	(203.176)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες		847.631	
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		4.671	11.414
		<u>1.881.839</u>	<u>1.227.095</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.111.069	504.504
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(548.426)	143.502
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		2.444.482	1.875.101
Καταβλημένοι φόροι		(249.133)	(67.043)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>2.195.349</u>	<u>1.808.058</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι		218.481	137.187
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου Θυγατρικών		-	3.299.656
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(20.013)	(1.121.488)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		-	158
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		<u>198.468</u>	<u>2.315.513</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Μερίσματα πληρωθέντα		-	-
Πληρωμές για μισθώσεις		(59.954)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(59.954)</u>	<u>-</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		2.333.863	4.123.571
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου		72.183.424	68.961.680
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	12	74.517.287	73.085.251

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η « Εταιρία ») ιδρύθηκε το έτος 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ) » και μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων». Το 1998 προστέθηκε η λέξη ALPHA στην επωνυμία της Εταιρίας.

Έχει έδρα τον Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24.

Την 30.6.2019 απασχολούσε συνολικά 109 άτομα εκ των οποίων τα 17 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3^η Ιουλίου 2052 και δύναται να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 30.6.2019 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 89,77% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, και κατά 3,40% μέσω της εταιρίας ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Τραπέζης με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 434/22.6.2017 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το Καταστατικό της Εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Πρόεδρος : Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Αντιπρόεδρος : Κωνσταντίνος Θ. Λαμπρινόπουλος
Διευθύνων Σύμβουλος : Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Μαριάννα Δ. Αντωνίου, Αθανάσιος Ι. Αθανασόπουλος, Αθανάσιος Κ. Συρράκος.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Παναγιώτης Ο. Τσακλόγλου, Σαράντης-Ευάγγελος Γ. Λώλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29^η Αυγούστου 2019 και έχουν αναρτηθεί στο διαδύκτιο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.astikaakinita.gr .

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

2. Βάση παρουσίασης

Η Εταιρία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2019 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

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

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

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και τις επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησαν η Εταιρία και Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 23 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

▸ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018).

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Π. 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, που θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

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

▸ **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16: «Μισθώσεις»** (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017).

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις - Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

Το δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων και την εκτίμηση κόστους από την υποχρέωση αποκατάστασης του στοιχείου.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων.

Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 16

Η Εταιρία και ο Όμιλος εφήρμοσαν το πρότυπο αναδρομικά αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσαν τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Π 16 η Εταιρία και ο Όμιλος, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησαν εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφήρμοσαν το πρότυπο μόνο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Επίσης, η Εταιρία και ο Όμιλος επέλεξαν κατά τη μετάβαση τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο:

- εφήρμοσαν ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων
- εξαίρεσαν το αρχικό κόστος σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης
- χρησιμοποίησαν την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης,
- για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα κτήσης θεώρησαν πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωριστεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία και ο Όμιλος επέλεξαν να κάνουν χρήση της εξαίρεσης και δεν εφήρμοσαν τις νέες διατάξεις στις μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες (short term) καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το στοιχείο που εκμισθώνεται είναι χαμηλής αξίας. Σημειώνεται ότι η Εταιρία και ο Όμιλος για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν, προέβησαν σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία και ο Όμιλος αναγνώρισαν την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού Ευρώ 780.327 και Ευρώ 895.915 αντίστοιχα και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού Ευρώ 780.327 και Ευρώ 895.915 αντίστοιχα. Η εφαρμογή του προτύπου κατά την 1.1.2019 δεν είχε επίπτωση στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξαν να εφαρμόσουν η Εταιρία και ο Όμιλος, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια και η υποχρέωση μίσθωσης στη γραμμή του ισολογισμού «Υποχρεώσεις από μισθώσεις».

Το δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης. Η Εταιρία και ο Όμιλος για να προεξοφλήσουν τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιούν το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζουν χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Alpha Bank ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό του εν λόγω επιτοκίου χρησιμοποιούνται ως σημείο αναφοράς οι αποδόσεις των εκδόσεων εξασφαλισμένου δανεισμού της Τραπέζης, καθώς και η διαφορά των αποδόσεων αυτών από τις αποδόσεις των εκδόσεων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η Εταιρία και ο Όμιλος επέλεξαν να κάνουν χρήση της εξαίρεσης και να μην αναγνωρίζουν δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των 5.000 ευρώ όταν είναι καινούργιο). Τα εν λόγω μισθώματα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Σημειώνεται ότι για τις περιπτώσεις μισθώσεων στις οποίες η Εταιρία και ο Όμιλος είναι εκμισθωτές δεν υπήρξε επίπτωση από την εφαρμογή του νέου προτύπου.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» - Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)

Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επαναυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι το τρέχον κόστος υπηρεσίας και ο τόκος επί της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) για το υπόλοιπο της περιόδου αναφοράς, μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα, θα πρέπει να υπολογιστούν με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον επαναυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).

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

▶ **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (Κανονισμός 2019/237/8.2.2019)

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 28 για να αποσαφηνίσει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων επενδύσεων σε μία συγγενή ή κοινοπραξία που περιλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στην εν λόγω συγγενή ή κοινοπραξία - για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28.

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

▶ **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** - κύκλος 2015-2017 (Κανονισμός 2019/412/14.3.2019)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

▶ **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)

Την 7.6.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και αποτίμησης του ΔΛΠ 12 όταν υπάρχει αβεβαιότητα αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος. Η Διερμηνεία ειδικότερα διευκρινίζει τα εξής:

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.
- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.
- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της την πιθανότητα οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου.

Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 30.6.2019, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σε συνδυασμό με τις αβεβαιότητες που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο για τη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015, υπήρξε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων έχουν σε σημαντικό βαθμό αρθεί, ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου.

Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος.

Στη διάρκεια της χρήσεως 2019 οι εμπορικές αξίες και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων παρουσιάζουν τάσεις βελτίωσης οι οποίες σε ορισμένες περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον είναι έντονες. Παρα ταύτα η ζήτηση στην αγορά είναι σχετικά περιορισμένη στην επικράτεια κυρίως λόγω περιορισμένης ακόμα αποκατάστασης της προσφοράς εργασίας και της υψηλής φορολογίας. Σημειώνεται δε ότι την 26.8.2019 τέθηκε σε ισχύ ο νόμος με τον οποίο πραγματοποιείται η πλήρης άρση των υφιστάμενων περιορισμών στη κίνηση κεφαλαίων αρχής γενομένης από την 1^η Σεπτεμβρίου 2019.

Με βάση τα ανωτέρω η Εταιρία και ο Όμιλος και λαμβάνοντας υπόψη:

- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2019 δεν επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),
- το γεγονός ότι τον Αύγουστο του 2018 ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας καθώς και το ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών,

- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου, εκτιμούν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.6.2019	30.6.2018	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.6.2019	30.6.2018
Από εκτιμήσεις ακινήτων	2.239.371	1.834.714	1.842.381	1.547.291
Από διαχείριση ακινήτων	3.199.353	2.684.543	2.213.521	1.816.184
Σύνολο	5.438.724	4.519.257	4.055.902	3.363.475

4. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	1.1/ 30.6.2019	1.1/ 30.6.2018 όπως αναμορφώθηκαν	1.1/ 30.6.2019	1.1/ 30.6.2018 όπως αναμορφώθηκαν
Λοιπές παροχές τρίτων	44.698	63.836	37.319	29.287
Ενοίκια	-	55.258	-	40.805
Ασφάλιστρα	48.579	17.759	17.986	12.409
Επισκευές και συντηρήσεις	125.158	101.455	95.893	56.955
Χαρτόσημο μισθωμάτων	759	756	759	756
Λοιποί φόροι- τέλη	(17.761)	38.776	(18.007)	36.738
Έξοδα μετακινήσεων	65.884	72.942	65.884	72.942
Συνδρομές Χρηματιστηρίου	12.208	16.142	12.208	16.142
Έξοδα μετοχολογίου	1.906	3.693	1.906	3.693
Γραφική ύλη	15.662	16.425	12.691	8.915
Κοινόχρηστες δαπάνες	45.611	36.631	45.611	36.631
Έξοδα ελέγχου ορκωτών ελεγκτών	32.512	25.728	30.908	25.728
Λοιπά έξοδα	324.480	364.174	241.003	259.352
ΕΝΦΙΑ προηγούμενων χρήσεων	-	88.043	-	88.043
Σύνολο	699.696	901.618	544.161	688.396

Η αναμόρφωση των λοιπών γενικών και διοικητικών εξόδων για την περίοδο 1.1.-30.6.2018 παρουσιάζεται στη σημείωση 22.

5. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται στη Βουλγαρία με συντελεστή 10%, στη Ρουμανία με συντελεστή 16% και στην Κύπρο με συντελεστή 12,5% ενώ δεν υπάρχουν μεταβολές στους φορολογικούς συντελεστές σε σχέση με τη χρήση 2018

Με το άρθρο 23 του Ν.4579/2018 «Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών-προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις» το οποίο τροποποιεί το άρθρο 58 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα

νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, από 29% που ισχύει σήμερα, σε 25% για τα εισοδήματα που αποκτώνται το φορολογικό έτος 2022 και επόμενα. Ο συντελεστής μειώνεται κατά μια ποσοστιαία μονάδα ανά έτος και επομένως για το έτος 2019 θα είναι ίσος με 28%.

Ο φόρος εισοδήματος της κατάστασης αποτελεσμάτων αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	1.1/		1.1/	
	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018
Τρέχων φόρος	514.132	383.895	505.214	375.382
Αναβαλλόμενος φόρος	(3.123)	10.173	(3.123)	10.173
Σύνολο φόρου	511.009	394.068	502.091	385.555

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	1.1/		1.1/	
	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018
Αποζημίωση προσωπικού	2.798	3.310	2.798	3.310
Λοιπές διαφορές				
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(6.428)	(8.344)	(6.428)	(8.344)
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	6.753	(5.139)	6.753	(5.139)
Σύνολο	3.123	(10.173)	3.123	(10.173)

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 Της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Με το άρθρο 65^Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι τη δέκατη (10^η) ημέρα του δέκατου (10^{ου}) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10^{ου}) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρία για τις χρήσεις 2011 έως και 2018 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές.

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 επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2010. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν με ακρίβεια.

6. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρία αναγνώρισε κατά την 30.06.2019 ζημιά περιόδου ύψους Ευρώ 847.631 για την απομείωση της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD στην ανακτήσιμη αξία της η οποία αποτιμήθηκε στο ποσό των Ευρώ 17.579.490.

7. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή :

Τα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη / (ζημίες) με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίσταντο κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	1.1.-30.6.19	1.1.-30.6.18	1.1.-30.6.19	1.1.-30.6.18
	όπως αναμορφώθηκαν			
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)	576.950	1.082.881	378.249	803.731
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,04	0,08	0,03	0,06

Προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή :

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές . Οι Εταιρίες του Ομίλου δεν διαθέτουν μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά. Η αναμόρφωση των κερδών για την περίοδο 1.1-30.6.2018 παρουσιάζεται στη σημείωση 22.

8.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός όπως αναμορφώθηκαν	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	
Αξία κτήσεως							
1 Ιανουαρίου 2018	2.020.360	816.115	-	2.836.475	2.020.360	513.035	2.533.395
Προσθήκες	-	17.758	-	17.758	-	11.496	11.496
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(27)	-	(27)	-	-	-
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(430)	-	(430)	-	(430)	(430)
30 Ιουνίου 2018	2.020.360	833.416	-	2.853.776	2.020.360	524.101	2.544.461
1 Ιουλίου 2018	2.020.360	833.416	-	2.853.776	2.020.360	524.101	2.544.461
Προσθήκες	598.072	41.231	-	639.303	598.072	41.228	639.300
Μεταφορές	-	0	-	0	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	2	-	2	-	-	-
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(2)	-	(2)	-	(2)	(2)
31 Δεκεμβρίου 2018	2.618.432	874.647	-	3.493.079	2.618.432	565.327	3.183.759
Επίπτωση από την εφαρμογή ΔΠΧΠ 16 την 1.1.2019	-	-	895.915	895.915	-	780.327	780.327
1 Ιανουαρίου 2019	2.618.432	874.647	895.915	4.388.994	2.618.432	565.327	3.964.086
Προσθήκες	-	21.853	-	21.853	-	20.013	20.013
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(4.042)	-	(4.042)	-	(4.042)	(4.042)
30 Ιουνίου 2019	2.618.432	892.458	895.915	4.406.805	2.618.432	581.298	3.980.057
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2018	228.513	486.175	-	714.688	228.513	340.539	569.052
Αποσβέσεις περιόδου	9.524	34.077	-	43.601	9.524	18.096	27.620
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(271)	-	(271)	-	(271)	(271)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(24)	-	(24)	-	-	-
30 Ιουνίου 2018	238.037	519.957	-	757.994	238.037	358.364	596.401
1 Ιουλίου 2018	238.037	519.957	-	757.994	238.037	358.364	596.401
Αποσβέσεις περιόδου	10.770	34.162	-	44.932	10.770	19.621	30.391
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(4)	-	(4)	-	(1)	(1)
31 Δεκεμβρίου 2018	248.807	554.115	-	802.922	248.807	377.984	626.791
1 Ιανουαρίου 2019	248.807	554.115	-	802.922	248.807	377.984	626.791
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	36.096	66.419	115.702	13.187	21.921	87.829
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(313)	39	(274)	-	-	-
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(4.044)	-	(4.044)	-	(4.044)	(4.044)
30 Ιουνίου 2019	261.994	585.854	66.458	914.306	261.994	395.861	710.576
Αναπόσβεστη αξία							
30 Ιουνίου 2019	2.356.438	306.604	829.457	3.492.499	2.356.438	185.437	3.269.481
31 Δεκεμβρίου 2018	2.369.625	320.532	-	2.690.157	2.369.625	187.343	2.556.968
30 Ιουνίου 2018	1.782.323	313.459	-	2.095.782	1.782.323	165.737	1.948.060

Ως συνέπεια της εφαρμογής από 1.1.2019 του νέου λογιστικού προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16 αναγνωρίστηκαν δικαιώματα χρήσεως επί πάγιων αξίας Ευρώ 780.327 για την Εταιρία εκ των οποίων ποσό Ευρώ 701.630 αφορά μισθώσεις ακινήτων και ποσό Ευρώ 78.697 μισθώσεις αυτοκινήτων και ποσό Ευρώ 895.915 για τον Όμιλο εκ των οποίων εκ των οποίων ποσό Ευρώ 817.218 αφορά μισθώσεις ακινήτων και ποσό Ευρώ 78.697 μισθώσεις αυτοκινήτων.

9. Άυλα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2018	901.262	898.245
Προσθήκες	6.910	1.855
30 Ιουνίου 2018	908.172	900.100
1 Ιουλίου 2018	908.172	900.100
Προσθήκες	15.527	11.974
31 Δεκεμβρίου 2018	923.699	912.074
1 Ιανουαρίου 2019	923.699	912.074
Συναλλαγματικές διαφορές	(36)	-
30 Ιουνίου 2019	923.663	912.074
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2018	885.582	882.818
Αποσβέσεις περιόδου	4.197	3.942
Συναλλαγματικές διαφορές	2	-
30 Ιουνίου 2018	889.781	886.760
1 Ιουλίου 2018	889.781	886.760
Αποσβέσεις περιόδου	6.740	5.640
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.521)	-
31 Δεκεμβρίου 2018	894.000	892.400
1 Ιανουαρίου 2019	894.000	892.400
Αποσβέσεις περιόδου	6.521	5.261
Συναλλαγματικές διαφορές	(8)	-
30 Ιουνίου 2019	900.513	897.661
Αναπόσβεστη αξία		
30 Ιουνίου 2019	23.150	14.413
31 Δεκεμβρίου 2018	29.699	19.674
30 Ιουνίου 2018	18.391	13.340

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	Οικόπεδα και κτήρια όπως αναμορφώθηκαν	Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2018	41.260.344	41.039.131
Προσθήκες	1.687.629	1.108.137
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
30 Ιουνίου 2018	42.947.973	42.147.268
1 Ιουλίου 2018	42.947.973	42.147.268
Μεταφορές	(340.937)	(340.937)
Πωλήσεις	(579.492)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	42.027.544	41.806.331
1 Ιανουαρίου 2019	42.027.544	41.806.331
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
30 Ιουνίου 2019	42.027.544	41.806.331
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2018	6.266.545	6.183.960
Αποσβέσεις περιόδου	220.152	215.728
30 Ιουνίου 2018	6.486.697	6.399.688
1 Ιουλίου 2018	6.486.697	6.399.688
Αποσβέσεις περιόδου	221.710	217.284
31 Δεκεμβρίου 2018	6.708.407	6.616.972
1 Ιανουαρίου 2019	6.708.407	6.616.972
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.405
30 Ιουνίου 2019	6.933.236	6.837.377
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Ιουνίου 2019	35.094.308	34.968.954
31 Δεκεμβρίου 2018	35.319.137	35.189.359
30 Ιουνίου 2018	36.461.276	35.747.580

Στον Όμιλο η αξία κτήσεως την 1 Ιανουαρίου 2018 αναμορφώθηκε λόγω της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD από Ευρώ 63.961.576 σε Ευρώ 41.260.344 και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις την 1.1.2018 από Ευρώ 11.664.260 σε Ευρώ 6.266.545. Οι προσθήκες περιόδου 1.1.-30.6.2018 αναμορφώθηκαν ως εξής :

Προσθήκες 1.1.-30.6.2018 (Δημοσιευμένες)	1.734.812
Αναμόρφωση ποσού CHARDASH TRADING EOOD	<u>(47.183)</u>
Υπόλοιπο (μετά από αναμόρφωση)	<u>1.687.629</u>

Η πλειονότητα των ανωτέρω παγίων είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των περισσότερων μισθώσεων είναι δωδεκαετής με δυνατότητα ανανέωσης ή παρατάσεως βάσει συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.353.704 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.354.165 για τον Όμιλο. Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2018 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.329.889 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.330.349 μετά την αναμόρφωση για τον Όμιλο.

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 30^η Ιουνίου 2019 η Εταιρία συμμετέχει με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης :

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD με έδρα τη Σόφια η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695.
- β) Στην εταιρία CHARDASH TRADING EOOD με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής μετά την απομείωση της αξίας της συμμετοχής λόγω ζημιών ποσού Ευρώ 847.631 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 17.579.490.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.
- δ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία η αξία συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.000.

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

Η συμμετοχή στη Chardash Trading EOOD αναφορικά με την ταξινόμηση της σε τομέα δραστηριότητας παρουσιάζεται στα μη κατανεμόμενα στοιχεία του ενεργητικού στην Εταιρία (Σημείωση 20 : Λειτουργικοί τομείς).

12. Ταμείο και διαθέσιμα

Το ταμείο και τα διαθέσιμα όπως εμφανίζονται στο ενεργητικό αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ταμείο	736	1.026	686	990
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	77.272.012	74.626.777	74.608.686	72.281.203
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	(23.028)	(22.343)	(23.028)	(22.343)
Σύνολο	<u>77.249.720</u>	<u>74.605.460</u>	<u>74.586.344</u>	<u>72.259.850</u>

Η εύλογη αξία του ταμείου και των διαθεσίμων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Η κίνηση των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τις προθεσμιακές καταθέσεις περιόδου 1.1.2019-30.6.2019 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου 1.1.2019	(22.343)	(22.343)
Κίνηση περιόδου	(685)	(685)
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου 30.6.2019	<u>(23.028)</u>	<u>(23.028)</u>

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Ταμείο	736	409	686	373
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>77.179.540</u>	<u>74.605.681</u>	<u>74.516.601</u>	<u>73.084.878</u>
Σύνολο	<u>77.180.276</u>	<u>74.606.090</u>	<u>74.517.287</u>	<u>73.085.251</u>

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου οι καταθέσεις προθεσμίας ταξινομούνται στο στάδιο 1 σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9.

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο :

	Στάδιο 1	
	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Υπόλοιπο 30.6.2019		
Λογιστικό υπόλοιπο (προ προβλέψεων)	74.887.474	73.900.000
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	(23.028)	(23.028)

13. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις απομείωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 9 έχουν ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Απαιτήσεις από πελάτες	2.901.440	4.134.652	2.479.838	3.539.074
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	<u>(300.604)</u>	<u>(263.520)</u>	<u>(300.450)</u>	<u>(263.364)</u>
Σύνολο	<u>2.600.836</u>	<u>3.871.132</u>	<u>2.179.388</u>	<u>3.275.710</u>

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο από 1.1.2019 έως 30.6.2019 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απομείωση 1.1.2019	263.520	263.364
Απομείωση περιόδου 1.1.-30.6.2019	37.086	37.086
Συναλλαγματικές διαφορές	(2)	-
Σύνολο απομειώσεων 30.6.2019	<u>300.604</u>	<u>300.450</u>

Το ποσό της απομείωσης περιόδου Ευρώ 37.086 περιλαμβάνεται στη γραμμή Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου στην κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρίας.

14. Μέρισμα

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 26.6.2019 αποφασίσθηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 30.6.2019 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 58.100.000, διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 4,15 ευρώ εκάστης. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές

16. Αποθεματικά

Την 30^η Ιουνίου 2019 τα αποθεματικά για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τακτικό αποθεματικό	5.083.881	5.083.881	5.083.881	5.083.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(20.104)	(4.637)	-	-
Σύνολο	<u>5.063.777</u>	<u>5.079.244</u>	<u>5.083.881</u>	<u>5.083.881</u>

Το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν είναι προς διανομή.

17. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	482.550	291.049	148.883	160.245
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	261.175	494.723	239.560	477.332
Εγγυήσεις ενοικιαστών	131.362	157.076	131.362	157.076
Λοιπές υποχρεώσεις	58.467	58.455	58.467	58.455
Σύνολο	<u>3.467.939</u>	<u>3.271.639</u>	<u>70.403</u>	<u>2.960</u>
	<u>4.401.493</u>	<u>4.272.942</u>	<u>648.675</u>	<u>856.068</u>

18. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, είναι θυγατρική της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED στην οποία η ALPHA BANK συμμετέχει κατά 100% και παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του ομίλου.

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη στις 30.6.2019 και 31.12.2018 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.431.964	3.524.695	2.129.932	3.001.866
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	182.324	-	80.473	-
Λοιπές απαιτήσεις	18.545	117.541	5.559	2.690
Ταμείο και διαθέσιμα	76.589.550	74.044.611	74.585.632	72.258.834
	79.222.383	77.686.847	76.801.596	75.263.390

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	265.373	481.142	265.373	423.617
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	176.239	-	73.876	-
Λοιπές υποχρεώσεις	89.872	95.526	-	-
	531.484	576.668	339.249	423.617

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018
Έσοδα				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.092.299	4.330.182	3.871.619	3.217.510
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.252.361	1.239.521	1.252.361	1.239.061
Χρηματοοικονομικά έσοδα	217.336	208.842	211.796	203.176
	6.561.996	5.778.545	5.335.776	4.659.747

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018
Έξοδα				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	475.833	617.731	385.543	505.708
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	81.759	49.369	46.154	11.290
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.946	-	788	-
	559.538	667.100	432.485	516.998

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	171.896	183.396	171.896	183.396
---	----------------	----------------	----------------	----------------

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

α.α) Η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών έχει ασκήσει κατά της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD την από 20.12.2011 διεκδικητική αγωγή, με την οποία ζήτησε, να της αναγνωρισθεί η κυριότητά και να της αποδοθεί η νομή και κατοχή του οικοπέδου της CHARDASH TRADING EOOD, επί του οποίου η τελευταία έχει αναγείρει πολυώροφο κτίριο γραφείων. Έπειτα από την εξέταση της υποθέσεως ενώπιον του Εφετείου Σόφιας, έγινε δεκτή η αγωγή της Βουλγαρικής Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας ωστόσο το δικαίωμα στην CHARDASH TRADING EOOD να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την καταβολή από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών των δαπανών ανεγέρσεως του κτιρίου. Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκαν εκατέρωθεν αιτήσεις αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού, το οποίο διέταξε την διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης αναφορικά με το ύψος των διενεργηθέντων δαπανών επί του ακινήτου και την επανεκδίκαση της υποθέσεως στο

Εφετείο Σόφιας. Με την απόφαση του τελευταίου στις 13.12.2017 αναγνωρίστηκε το δικαίωμα της CHARDASH TRADING EOOD να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την πληρωμή προς αυτήν από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών των διενεργηθέντων δαπανών, τις οποίες προσδιόρισε στο ποσό των BGN 38,3 εκατ. (Ευρώ 19,5.εκατ.), ποσό το οποίο δεν διαφέρει ουσιωδώς από τις διενεργηθείσες δαπάνες της CHARDASH TRADING EOOD επί του ακινήτου. Επίσης με την παραπάνω απόφαση επιβλήθηκε στην CHARDASH TRADING EOOD η καταβολή δικαστικών εξόδων ύψους BGN 1.5 εκατ. (Ευρώ 0,8 εκατ.).

Κατά της παραπάνω αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών άσκησε αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού και επ' αυτής εκδόθηκε απόφαση με την οποία απορρίφθηκε η εν λόγω αίτηση και επικυρώθηκε η απόφαση του Εφετείου Σόφιας η οποία κατέστη αμετάκλητη και εκτελεστή και πλέον κατέστη οριστική και αμετάκλητη η απαίτηση της θυγατρικής εταιρίας. Με την ως άνω απόφαση απορρίφθηκε επίσης και η αίτηση αναιρέσεως της CHARDASH TRADING EOOD με την οποία η CHARDASH TRADING EOOD ζήτησε την ακύρωση αυτής κατά το μέρος της που αφορούσε την επιβολή των εξόδων υπέρ του Δημοσίου (δικαστικού ενσήμου). Για τον συγκεκριμένο λόγο η εταιρία CHARDASH TRADING EOOD προχώρησε σε εγγραφή πρόβλεψης ποσού Ευρώ 782.047 το οποίο απεικονίζεται στον Ενοποιημένο Ισολογισμό στη γραμμή "Προβλέψεις" και στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη γραμμή "Λοιπές Προβλέψεις".

Σημειώνεται ότι, συνέπεια των ανωτέρω, έχει επέλθει μεταβολή στις οικονομικές καταστάσεις της CHARDASH TRADING EOOD όσον αφορά στον τρόπο απεικόνισεως του ισολογισμού της, αφού αναγνώρισε απαίτηση για την καταβολή των εξόδων ανεγέρσεως των 38.330.490 BGN (Ευρώ 19.598.369) αντί για την απεικόνιση του εν λόγω ακινήτου.

Κατόπιν των ανωτέρω η CHARDASH TRADING EOOD θα προβεί σε όλες τις προβλεπόμενες ενέργειες για την εκτέλεση της ως άνω αποφάσεως.

α.β.) Η πρώην μισθώτρια υπό εκκαθάριση εταιρία ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ άσκησε κατά της Εταιρίας αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών) με την οποία ζητά την καταβολή αποζημιώσεως ποσού Ευρώ 326.090,56, νομιμότοκως, από της επιδόσεως της αγωγής ισχυριζόμενη με προσήκουσα εκτέλεση των καταρτηθέντων μεταξύ αυτής και της Εταιρίας μας από 15.10.2008 και 5.3.2010 συμβάσεων μισθώσεως. Η διαδικασία της αγωγής αυτής ορίσθηκε μετά από αναβολή την 15.10.2019 και οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησης υπέρ της εταιρίας ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ είναι χαμηλές.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 5.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>1.7.2019-30.6.2020</u>	<u>1.7.2019-30.6.2020</u>
Για το επόμενο έτος	1.607.927	1.607.927
	<u>1.7.2020-30.6.2024</u>	<u>1.7.2020-30.6.2024</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	1.438.885	1.438.885
Πέραν των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	568.461	568.461

20. Λειτουργικοί Τομείς

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

ΟΜΙΛΟΣ 30.6.2019

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>		<u>Μη</u>	
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>		<u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	5.438.724	1.354.165		-	6.792.889
Αποτελέσματα τομέα	663.448	980.133		-	1.643.581
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα					216.520
Λοιπές προβλέψεις					(721.684)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(12.430)	(254)			(12.684)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(37.016)	(755)			(37.771)
Φόρος εισοδήματος					<u>(511.009)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)					576.953
Ενεργητικό (30.6.19)	3.980.654	37.492.954	(1)	98.642.224	140.115.832
Παθητικό (30.6.19)	2.152.619	1.209.662		4.776.643	8.138.924
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.19)	21.853	-		-	21.853

30.6.2018

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.519.257	1.330.349	-	5.849.606
Αποτελέσματα τομέα	475.119	905.816	(280.149)	1.100.786
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				359.385
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(941)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου				17.719
Φόρος εισοδήματος				<u>(394.068)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				1.082.881
Ενεργητικό (31.12.18)	4.407.161	37.709.085	(1) 96.401.096	138.517.342
Παθητικό (31.12.18)	1.666.555	781.226	4.654.136	7.101.917
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.18)	24.668	1.687.629	-	1.712.297

(1) Στα μη κατανεμόμενα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών για τον Όμιλο αναλύονται ως εξής :

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	2.239.371	1.834.714
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>3.199.353</u>	<u>2.684.543</u>
	<u>5.438.724</u>	<u>4.519.257</u>

ΕΤΑΙΡΙΑ30.6.2019

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.055.901	1.353.705		5.409.606
Αποτελέσματα τομέα	523.172	1.040.501		1.563.673
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				211.796
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(9.533)	(194)		(9.727)
Προβλέψεις απομειώσεις συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες			(847.631)	(847.631)
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	(37.016)	(755)		(37.771)
Φόρος εισοδήματος				<u>(502.091)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				378.249
Ενεργητικό (30.6.19)	3.157.095	37.359.391	(1) 92.872.963	133.389.449
Παθητικό (30.6.19)	1.786.065	106.426	1.370.747	3.263.238
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.19)	20.013	-	-	20.013

30.6.2018

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	3.363.475	1.329.889	-	4.693.364
Αποτελέσματα τομέα	174.319	957.305	(163.233)	968.391
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				203.176
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου				17.719
Φόρος εισοδήματος				<u>(385.555)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				803.731
Ενεργητικό (31.12.18)	3.634.329	37.575.706 (1)	91.838.493	133.048.528
Παθητικό (31.12.18)	1.656.169	65.291	1.579.106	3.300.566
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.18)	13.351	1.108.137	-	1.121.488

(1) Στα μη κατανεμόμενα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών για την Εταιρία αναλύονται ως εξής :

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	1.842.381	1.547.291
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>2.213.521</u>	<u>1.816.184</u>
	<u>4.055.902</u>	<u>3.363.475</u>

21. Γνωστοποιήσεις εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία. Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτήσεων από πελάτες, των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών υποχρεώσεων είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και διακανονίστηκαν στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από την 30.6.2019.

Τα “Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ’ ευθείας στην καθαρή θέση” έχουν περιληφθεί μετοχές της εταιρίας Prorindex, οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά. Η εύλογη αξία τους προσδιορίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρίας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό καθώς:

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

Οι μετοχές της εταιρίας Prorindex κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας αποτίμησης στην εύλογη αξία.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	47.050	47.050
Συνολικό καθαρό κέρδος ή ζημία που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	<u>47.050</u>	<u>47.050</u>

22. Αναμόρφωση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Ο Όμιλος αναμόρφωσε την Ενοποιημένη κατάσταση Αποτελεσμάτων, την Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, την Ενοποιημένη κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως και την Ενοποιημένη κατάσταση Ταμειακών Ροών της 30.6.2018 αναφορικά με την εξέλιξη της επίδικης υπόθεσης της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD που δραστηριοποιείται στην Βουλγαρία.

Συγκεκριμένα, όπως επεξηγείται στη σημείωση 19, η Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών είχε ασκήσει κατά της ανωτέρω θυγατρικής εταιρίας διεκδικητική αγωγή με την οποία ζητούσε να της αναγνωρισθεί η κυριότητα και να της αποδοθεί η νομή και κατοχή του οικοπέδου, επί του οποίου έχει αναγερθεί πολυώροφο κτήριο γραφείων στη Σόφια. Έπειτα από την εξέταση της υποθέσεως ενώπιον του Εφετείου Σόφιας, έγινε δεκτή η αγωγή της Βουλγάρικης Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας ωστόσο το δικαίωμα στην CHARDASH TRADING EOOD να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την καταβολή από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των δαπανών ανεγέρσεως του κτιρίου.

Με την απόφαση του Εφετείου Σόφιας στις 13.12.2017 αναγνωρίσθηκε το δικαίωμα της CHARDASH TRADING EOOD να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την πληρωμή προς αυτήν από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των διενεργηθέντων δαπανών.

Συνεπεία των ανωτέρω, ο Όμιλος έκρινε ότι δεν είναι πλέον εκτεθειμένος σε κινδύνους και οφέλη ακινήτου και αντ' αυτού αναγνώρισε τη σχετική απαίτηση για την καταβολή των εξόδων ανεγέρσεως.

Ο Όμιλος αναμόρφωσε τον Ισολογισμό της 31.12.2017, στα συγκριτικά στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε στις 31.12.2018, αναφορικά με την εξέλιξη της επίδικης υπόθεσης της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD, που δραστηριοποιείται στην Βουλγαρία.

Ως αποτέλεσμα αυτού προχώρησε και στην και στην αναμόρφωση των προαναφερόμενων καταστάσεων.

Συνεπώς η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων της 30.6.2018 αναμορφώνεται ως κάτωθι:

	<u>ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ</u>	<u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ</u>	<u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ</u>
	<u>1.1-30.6.2018</u>	<u>1.1-30.6.2018</u>	<u>1.1-30.6.2018</u>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.487.915	31.342	4.519.257
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.536.712	(206.363)	1.330.349
Σύνολο εσόδων	6.024.627	(175.021)	5.849.606
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.578.921)	-	(2.578.921)
Αμοιβές τρίτων	(1.000.331)	-	(1.000.331)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.018.505)	116.887	(901.618)
Αποσβέσεις	(637.172)	369.222	(267.950)
Σύνολο εξόδων	(5.234.929)	486.109	(4.748.820)

Χρηματοοικονομικά έσοδα	359.385	-	359.385
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(941)	-	(941)
Ζημίες απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	17.719	-	17.719
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	1.165.861	311.088	1.476.949
Φόρος εισοδήματος	(394.068)	-	(394.068)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	771.793	311.088	1.082.881
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :			
Μετόχους μητρικής	771.793	311.088	1.082.881
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	0,06	0,02	0,08

Όσον αφορά την αναμόρφωση των κονδυλίων της ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων αναφέρουμε ότι, ποσό Ευρώ 206.363 αφορά τον μη υπολογισμό εσόδων από μισθώματα, ποσό Ευρώ 369.222 αφορά τον μη υπολογισμό αποσβέσεων και ποσό Ευρώ 116.887 αφορά την μη επιβάρυνση με φόρους ακινήτων για το πρώην ακίνητο ιδιοκτησίας της CHARDASH TRADING EOOD. Επίσης ποσό Ευρώ 31.342 αφορά λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως από παροχή υπηρεσιών. Ποσό Ευρώ 116.887 αφορά φόρους πρώην ακινήτου της θυγατρικής CHARDASH TRADING EOOD.

Η Ενοποιημένη κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος της 30.6.2018 αναμορφώνεται ως κάτωθι:

	<u>ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ</u>	<u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ</u>	<u>ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ</u>
	<u>1.1-30.6.2018</u>	<u>1.1-30.6.2018</u>	<u>1.1-30.6.2018</u>
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	771.793	311.088	1.082.881
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :			
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(116.986)	-	(116.986)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση	(116.986)	-	(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος	654.807	311.088	965.895
Συνολικό αποτέλεσμα που αναλογεί σε:			
Μετόχους μητρικής	654.807	311.088	965.895

Η Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως της 30.6.2018 αναμορφώνεται ως εξής :

Δημοσιευμένα

	Διαφορά από		Αποτέλεσμα		Σύνολο
	Μετοχικό Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό	εις νέο	
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	128.278.372
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018					
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				771.793	771.793
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στη Καθαρή Θέση			(116.986)		(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(116.986)	771.793	654.807
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.081.138	45.567.155	128.933.179

Αναμορφωμένα

	Διαφορά από		Αποτέλεσμα		Σύνολο
	Μετοχικό Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό	εις νέο	
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	128.278.372
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018					
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				1.082.881	1.082.881
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στη Καθαρή Θέση			(116.986)		(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(116.986)	1.082.881	965.895
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.081.138	45.878.243	129.244.267

Η Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών της 30.6.2018 αναμορφώνεται ως εξής :

	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ 1.1.-30.6.2018	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ 1.1.-30.6.2018	ΑΝΑΜΟΡΦΩΘΕΝΤΑ 1.1.-30.6.2018
<u>Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	1.165.861	311.088	1.476.949
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	637.172	(369.222)	267.950
Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	(17.719)	17.719	-
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	-	(17.719)	(17.719)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	(358.444)	-	(358.444)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)	11.414	-	11.414
	1.438.284	(58.134)	1.380.150
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.098.241	(640.247)	457.994
	(23.786)	653.359	629.573
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.512.739	(45.022)	2.467.717
Καταβλημένοι φόροι	(67.043)	(2)	(67.045)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.445.696	(45.024)	2.400.672
<u>Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι	142.367	3	142.370
Αγορά ενσωμάτων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(1.757.318)	45.021	(1.712.297)
Διαγραφή ενσωμάτων περιουσιακών στοιχείων	158	-	158
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.614.793)	45.024	(1.569.769)
<u>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση (γ)	(1.591)	-	(1.591)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.591)	-	(1.591)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)			
	829.312	-	829.312
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου			
	73.776.778	-	73.776.778
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου			
	74.606.090	-	74.606.090

23. Γεγονότα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2019 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου.

Οι Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.astikaakinita.gr και των θυγατρικών εταιριών στην διεύθυνση www.alpha.gr .