



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**  
**Περίοδος από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου μέχρι 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020**  
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑΙ, 10 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2020

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>3</b>
<b>Εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>4</b>
<b>Έκθεση επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή</b>	<b>11</b>
<b>Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρικές και Ενοποιημένες της 30.6.2020 (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34)</b>	
<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ 30.6.2020</b>	
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων .....	13
· Ενδιάμεση ενοποιημένη Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος .....	14
· Ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός .....	15
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	16
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών .....	17
<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ 30.6.2020</b>	
· Ενδιάμεση κατάσταση αποτελεσμάτων Εταιρείας .....	18
· Ενδιάμεση κατάσταση συνολικού αποτελέσματος Εταιρείας.....	19
· Ενδιάμεσος ισολογισμός Εταιρείας.....	20
· Ενδιάμεση κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως Εταιρείας .....	21
· Ενδιάμεση κατάσταση ταμειακών ροών Εταιρείας .....	22
<b>ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>	
<b>ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....</b>	<b>23</b>
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές .....	24
1.1. Βάση παρουσίασης .....	24
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	28
3. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	29
4. Φόρος εισοδήματος.....	29
5. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες.....	31
6. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή .....	31
7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια .....	32
8. Άυλα πάγια.....	33
9. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	34
10. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	35
11. Ταμείο και διαθέσιμα.....	35
12. Απαιτήσεις από πελάτες .....	37
13. Λοιπές απαιτήσεις.....	37
14. Μέρισμα.....	38
15. Μετοχικό κεφάλαιο.....	38
16. Αποθεματικά.....	38
17. Λοιπές υποχρεώσεις.....	38
18. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	39
19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	40
20. Λειτουργικοί Τομείς.....	41
21. Γνωστοποίηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων .....	43
22. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	44
<b>Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου .....</b>	<b>44</b>

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

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

Αθήναι, 10 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**  
**επί των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών**  
**Καταστάσεων για την περίοδο από 1.1.2020 έως 30.6.2020**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις συνοπτικές ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020.

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

#### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Κατά την περίοδο 1.1.2020 – 30.6.2020 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσίασαν μείωση σε σύγκριση με την συγκριτική περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στις επιπτώσεις από την επιδημία του COVID-19 και στην δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται.

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 20,45% για την Εταιρεία και κατά ποσοστό 11,93% για τον Όμιλο, η οποία οφείλεται στον υπολογισμό προβλέψεων κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο ποσού Ευρώ 721.684 για την κάλυψη δικαστικών δαπανών.

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο εσόδων της περιόδου ανήλθε στο 17,76%.

Την 30.06.2020 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 36,97 εκατ.

#### **Σύνολο εσόδων**

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 6,18 εκατ. έναντι Ευρώ 6,79 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,98%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν μείωση κατά 11,10% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μικρή μείωση κατά 1,96%.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε Ευρώ 5,08 εκατ. έναντι Ευρώ 5,41 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 6,10%. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 7,82% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν μικρή μείωση κατά ποσοστό 1,97%.

## **Σύνολο εξόδων**

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου στο Α΄ εξάμηνο 2020 ανήλθαν σε Ευρώ 4,97 εκατ. έναντι Ευρώ 5,15 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 3,50%. Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α΄ εξάμηνο του 2020 ανήλθε σε Ευρώ 3,92 εκατ. έναντι Ευρώ 3,85 εκατ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μικρή αύξηση κατά 1,82% η οποία οφείλεται στην αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού η οποία αντισταθμίζεται μερικώς από την μείωση των λοιπών εξόδων.

## **Χρηματοοικονομικά έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 132χιλ. έναντι Ευρώ 217 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 127 χιλ. έναντι Ευρώ 212 χιλ. της συγκριτικής περιόδου.

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

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 1,22 εκατ. έναντι Ευρώ 1,09 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση κατά 11,93%. Για την Εταιρεία τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στο ποσό Ευρώ 1,06 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,88 εκατ. κατά την συγκριτική περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 20,45%.

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

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για το Α΄ εξάμηνο 2020 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 0,92 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 0,58 εκατ. της συγκριτικής περιόδου.

Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α΄ εξάμηνο 2020 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 0,76 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα Α΄ εξαμήνου 2019 που είχαν ανέλθει στο ποσό των Ευρώ 0,38 εκατ.

## **Ταμειακές ροές**

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.6.2020 ανήλθαν σε Ευρώ 79,16 εκατ. και της Εταιρείας σε Ευρώ 76,66 εκατ. την 30.6.2020.

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι τοποθετημένα 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 :

<b>Σχόλια</b>		<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Καθαρή Θέση / Σύνολο Υποχρεώσεων	1.888,20%	1.452,84%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Καθαρή Θέση / (Ενσώματα Πάγια +Άυλα Πάγια +Επενδύσεις σε Ακίνητα)	355,75%	351,02%
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.105,38%	1.509,20%

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

### **ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2020 που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, στην ευαισθησία των υποδειγμάτων κινδύνου σε μακροπαραμέτρους, καθώς επίσης στην δραστηριότητα της. Δεδομένων των αβεβαιοτήτων και των πρόσφατων εξελίξεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μπορούν να εκτιμήσουν με ακρίβεια και αξιοπιστία τις ποιοτικές και ποσοτικές επιπτώσεις στις επιχειρησιακές δραστηριότητες, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα οικονομικά αποτελέσματα.

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

Σημειώνεται ωστόσο ότι στις 4.5.2020 ξεκίνησε η σταδιακή άρση των περιορισμών της οικονομικής δραστηριότητας που είχαν υιοθετηθεί λόγω της πανδημίας, γεγονός που έχει συμβάλει στην άμβλυνση των οικονομικών επιπτώσεων σε συνάρτηση βέβαια με τις υγειονομικές εξελίξεις σε ότι αφορά την εξάπλωση του κορωνοϊού.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν απρόσκοπτα την δραστηριότητά τους, καθώς η Διοίκηση έλαβε και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της έκτασης των οικονομικών συνεπειών από την πανδημία COVID-19 σε βαθμό που να μην υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς, παρά την περιορισμένη ακόμη χρηματοδότηση από τις Τράπεζες, εξακολουθεί να είναι η σταθερή βελτίωση της ζήτησης των ακινήτων η οποία βεβαίως κυμαίνεται ακόμη σε χαμηλά επίπεδα λόγω των υψηλών ακόμη ποσοστών ανεργίας, και της φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης

περιουσίας και φυσικά οποιαδήποτε επιπλέον επίδραση θα επιφέρει η διάρκεια της κρίσης που δημιουργείται από την πανδημία του COVID-19.

Οι προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου και τυχόν επιπτώσεις που θα έχουν στην οικονομία οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19).

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

Η πλειονότητα των ακινήτων της Εταιρείας είναι εκμισθωμένα. Το ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας Alpha Real Estate- Bulgaria E.O.O.D. είναι κενό.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ**

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

### **Διαχείριση Κινδύνων**

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

### **Κίνδυνος αγοράς**

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

### **Λειτουργικός κίνδυνος**

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

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

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

Τα γεγονότα λειτουργικού κινδύνου, τα αποτελέσματα της αυτό-αξιολογήσεως, καθώς και άλλα τρέχοντα ζητήματα λειτουργικού κινδύνου, παρακολουθούνται συστηματικά από την μονάδα διαχειρίσεως κινδύνου της Εταιρείας, καθώς και από αρμόδιες επιτροπές διαχειρίσεως 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 κατά αυτόν τον τρόπο οικονομική ζημία για την Εταιρεία. Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας της.

### **Κίνδυνος συγκέντρωσης**

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

### **Επιτοκιακός κίνδυνος**

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



## Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρίας, Ρουμανίας και Κύπρος).

Στην Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ ενώ στην Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από την Ρουμανία και κατά την 30.6.2020 κρίνεται ως μη σημαντική.

## ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Bank 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. Οι απαιτήσεις, οι υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα που προκύπτουν από τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου και της Εταιρείας στις 30.6.2020, αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
<b>Απαιτήσεις :</b>		
Απαιτήσεις από πελάτες	4.070.842	3.787.092
Δικαιώματα χρήσης	133.326	60.134
Λοιπές απαιτήσεις	75.295	226.599
Ταμείο και διαθέσιμα	78.659.045	76.665.053
<b>Σύνολο</b>	<b>82.938.508</b>	<b>80.738.878</b>
<b>Υποχρεώσεις :</b>		
Προμηθευτές	112.642	112.642
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	135.050	60.691
Λοιπές υποχρεώσεις	95.502	16.168
<b>Σύνολο</b>	<b>343.194</b>	<b>189.501</b>

Τα αποτελέσματα από τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα Α' εξαμήνου 2020 αναλύονται ως εξής:

<b>Έσοδα</b>		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.513.689	3.473.091
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.247.718	1.247.718
Χρηματοοικονομικά έσοδα	131.913	127.338
<b>Σύνολο</b>	<b>5.893.320</b>	<b>4.848.147</b>
<b>Έξοδα</b>		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	104.561	13.035
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	49.411	42.285
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	20.477	6.978
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.287	675
<b>Σύνολο</b>	<b>117.736</b>	<b>62.973</b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>85.896</b>	<b>85.896</b>

#### **ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 25.8.2020 αποφασίσθηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

Για την Εταιρεία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος

## 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 ενδιάμεσο εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Εταιρίας και του Ομίλου ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2020 και τις σχετικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, 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 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 ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 11 Σεπτεμβρίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

### Κωστώρα Αλεξάνδρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme. Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
Σημείωση	30.6.2020	30.6.2019
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	920.453	576.950
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :</b>		
<i>Ποσά που μπορεί να αναξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Λοιπά αποτελέσματα	(11.239)	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση	(15.184)	(15.467)
<i>Ποσά που δεν αναξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>	(26.423)	(15.467)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	894.030	561.483
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε : Μετόχους μητρικής</b>	894.030	561.483

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 15-36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημείωση	30.6.2020	30.6.2019
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	4.834.967	5.438.724
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.327.562	1.354.165
Λοιπά έσοδα		14.820	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>6.177.349</b>	<b>6.792.889</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(3.003.579)	(2.910.742)
Αμοιβές τρίτων		(967.664)	(1.191.818)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	3	(658.053)	(699.696)
Αποσβέσεις	7,8,9	(345.575)	(347.052)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(4.974.871)</b>	<b>(5.149.308)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		131.932	216.520
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(14.560)	(12.687)
Λοιπές προβλέψεις		-	(721.684)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	11,12	(100.053)	(37.771)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.219.797</b>	<b>1.087.959</b>
Φόρος εισοδήματος	4	(299.344)	(511.009)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>920.453</b>	<b>576.950</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : Μετόχους μητρικής		920.453	576.950
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε € )	6	0,07	0,04

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
Σημείωση	30.6.2020	30.6.2019
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	920.453	576.950
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :</b>		
<i>Ποσά που μπορεί να αναξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Λοιπά αποτελέσματα	(11.239)	-
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση	(15.184)	(15.467)
 <i>Ποσά που δεν αναξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>	(26.423)	(15.467)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	894.030	561.483
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε : Μετόχους μητρικής</b>	894.030	561.483

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	30.6.2020	31.12.2019
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	7	3.339.806	3.381.635
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	34.644.650	34.869.479
Άυλα πάγια	8	26.510	17.240
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>38.058.016</b>	<b>38.315.404</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	4.071.388	4.824.505
Λοιπές απαιτήσεις	13	21.084.089	22.104.430
Ταμείο και διαθέσιμα	11	79.172.956	78.332.603
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>104.328.433</b>	<b>105.261.538</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>142.386.449</b>	<b>143.576.942</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	16	5.161.986	5.177.170
Αποτελέσματα εις νέον		51.778.000	50.868.786
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>135.224.872</b>	<b>134.330.842</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>135.224.872</b>	<b>134.330.842</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		751.337	717.573
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		610.495	650.382
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		844.416	903.483
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>2.206.248</b>	<b>2.271.438</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		558.496	145.673
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		123.691	120.905
Προμηθευτές		177.825	367.493
Προβλέψεις		49.548	832.183
Λοιπές υποχρεώσεις	17	4.045.769	5.508.408
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.955.329</b>	<b>6.974.662</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>7.161.577</b>	<b>9.246.100</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>142.386.449</b>	<b>143.576.942</b>



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Μετοχικό		Αποθεματικό		Αποτελεσμα εις νέο	Δικαιώματα τρίτων	Σύνολο
	Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο					
<b>Υπόλοιπο 1.1.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.079.244</b>		<b>48.051.295</b>	-	<b>131.415.425</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2019</b>							
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)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(15.467)		576.950		561.483
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού							
<b>Υπόλοιπο 30.6.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.063.777</b>		<b>48.628.245</b>	-	<b>131.976.908</b>
<b>Υπόλοιπο 1.7.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.063.777</b>		<b>48.628.245</b>	-	<b>131.976.908</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2019</b>							
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων					2.403.943		2.403.943
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(12.607)				(12.607)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση					(37.402)		(37.402)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(12.607)		2.366.541		2.353.934
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			126.000		(126.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.177.170</b>		<b>50.868.786</b>		<b>134.330.842</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.177.170</b>		<b>50.868.786</b>		<b>134.330.842</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2020</b>							
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων					920.453		920.453
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού			(15.184)				(15.184)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση					(11.239)		(11.239)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(15.184)		909.214		894.030
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού							
<b>Υπόλοιπο 30.6.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.161.986</b>		<b>51.778.000</b>		<b>135.224.872</b>

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.6.2020	30.6.2019
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		1.219.797	1.087.959
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	7,8,9	345.575	347.052
Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11,12	100.053	37.771
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα		(117.372)	(203.833)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		33.784	726.638
		<u>1.581.837</u>	<u>1.995.587</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.676.986	1.103.015
		<u>(1.725.446)</u>	<u>(479.192)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		1.533.377	2.619.410
Καταβλημένοι φόροι		<u>(655.083)</u>	<u>(71.452)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>878.294</u>	<u>2.547.958</u>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Εισπραχθέντες τόκοι		149.346	223.205
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	<u>(71.290)</u>	<u>(21.853)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		<u>78.056</u>	<u>201.352</u>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
Καταβεβλημένοι τόκοι		(4.747)	-
Πληρωμή τόκων μισθώσεων		(9.815)	(10.882)
Πληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		<u>(58.931)</u>	<u>(67.589)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(73.493)</u>	<u>(78.471)</u>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>		<b>882.857</b>	<b>2.670.839</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>		<b>78.295.119</b>	<b>74.528.543</b>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		<u>(15.470)</u>	<u>(19.106)</u>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	<b>11</b>	<b><u>79.162.506</u></b>	<b><u>77.180.276</u></b>

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημείωση	30.6.2020	30.6.2019
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	3.738.634	4.055.902
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.327.102	1.353.704
Λοιπά έσοδα		14.820	-
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>5.080.556</b>	<b>5.409.606</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.431.364)	(2.310.949)
Αμοιβές τρίτων		(660.525)	(677.328)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	3	(520.689)	(544.161)
Αποσβέσεις	7,8,9	(311.953)	(313.495)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(3.924.531)</b>	<b>(3.845.933)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		127.338	211.796
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(8.899)	(9.727)
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες	5	(113.635)	(847.631)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11,12	(100.053)	(37.771)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.060.776</b>	<b>880.340</b>
Φόρος εισοδήματος	4	(296.612)	(502.091)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>764.164</b>	<b>378.249</b>
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)</b>	6	0,05	0,03

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.6.2020	30.6.2019
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	764.164	378.249
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :</b> <i>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	764.164	378.249

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	7	3.168.458	3.183.310
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	34.528.147	34.748.551
Άυλα πάγια	8	20.263	9.751
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	10	17.276.929	17.390.565
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	47.050
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<u><b>55.040.847</b></u>	<u><b>55.379.227</b></u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	3.722.744	4.121.186
Λοιπές απαιτήσεις	13	1.145.086	1.280.786
Ταμείο και διαθέσιμα	11	76.665.959	75.543.398
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<u><b>81.533.789</b></u>	<u><b>80.945.370</b></u>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<u><b>136.574.636</b></u>	<u><b>136.324.597</b></u>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	16	5.209.881	5.209.881
Αποτελέσματα εις νέον		49.374.496	48.610.332
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<u><b>132.869.263</b></u>	<u><b>132.105.099</b></u>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		735.597	711.287
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		572.519	598.192
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		844.415	903.483
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u><b>2.152.531</b></u>	<u><b>2.212.962</b></u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος		554.002	139.203
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		87.307	84.746
Προμηθευτές		98.366	227.882
Λοιπές υποχρεώσεις	17	813.167	1.554.705
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u><b>1.552.842</b></u>	<u><b>2.006.536</b></u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<u><b>3.705.373</b></u>	<u><b>4.219.498</b></u>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<u><b>136.574.636</b></u>	<u><b>136.324.597</b></u>

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Ποσά σε Ευρώ

	Διαφορά από		Αποτελέσματα		Σύνολο
	Μετοχικό Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό	εις νέο	
<b>Υπόλοιπο 1.1.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.083.881</b>	<b>46.379.195</b>	<b>129.747.962</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2019</b>					
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					
<b>Υπόλοιπο 30.6.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.083.881</b>	<b>46.757.444</b>	<b>130.126.211</b>
<b>Υπόλοιπο 1.7.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.083.881</b>	<b>46.757.444</b>	<b>130.126.211</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2019</b>					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.015.116	2.015.116
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση				(36.228)	(36.228)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				1.978.888	1.978.888
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			126.000	(126.000)	
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>48.610.332</b>	<b>132.105.099</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>48.610.332</b>	<b>132.105.099</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2020</b>					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				764.164	764.164
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				764.164	764.164
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					
<b>Υπόλοιπο 30.6.2020</b>	<b>58.100.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>5.209.881</b>	<b>49.374.496</b>	<b>132.869.263</b>

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.6.2020	30.6.2019
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		1.060.776	880.340
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	7,8,9	311.953	313.495
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11,12	100.053	37.771
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα		(118.439)	(202.069)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες	5	113.635	847.631
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		24.310	4.671
		<u>1.492.288</u>	<u>1.881.839</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		443.708	1.111.069
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(336.142)	(548.426)
Καταβλημένοι φόροι		1.599.854	2.444.482
		<u>(475.793)</u>	<u>(249.133)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>1.124.061</u>	<u>2.195.349</u>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Εισπραχθέντες τόκοι		144.722	218.481
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(69.602)	(20.013)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		<u>75.120</u>	<u>198.468</u>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
Πληρωμή τόκων μισθώσεων		(8.899)	(9.727)
Πληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(40.718)	(50.227)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(49.617)</u>	<u>(59.954)</u>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>		<b>1.149.564</b>	<b>2.333.863</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>		<b>75.506.346</b>	<b>72.183.424</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	11	<b>76.655.910</b>	<b>74.517.287</b>

## **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020**

### **Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

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

Ο όμιλος ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (ο «Όμιλος ») αποτελείται από την εταιρεία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε και τις θυγατρικές ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D και CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα την Σόφια, ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L , με έδρα το Βουκουρέστι και ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C με έδρα την Κύπρο.

Έχει έδρα τον Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η) με αριθμό 233801000.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί μέχρι την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2052 και δύναται να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων.

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 Διαχείρισεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχειρήσεως.

Ο Όμιλος ανήκει στον όμιλο της Alpha Τράπεζα Α.Ε. ή («Alpha Bank» ή «Τράπεζα»), η οποία στις 30 Ιουνίου 2020 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας εμμέσως μέσω των κατά 100% θυγατρικών της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, και ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ ΑΕ κατά 89,77% (2019:89,77%) και 3,40% (2019:3,40%) αντίστοιχα.

Οι μετοχές της εταιρείας Alpha Αστικά Ακίνητα ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2020, ανέρχεται σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 η κάθε μία, ενώ η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Την 30.6.2020 ο Όμιλος απασχολούσε 139 άτομα και η Εταιρεία 107 άτομα εκ των οποίων ο 1 είναι αποσπασμένος από την ALPHA BANK και 3 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK CYPRUS (31.12.2019: 138 άτομα για τον Όμιλο και 104 για την Εταιρεία εκ των οποίων 3 ήταν αποσπασμένοι από την ALPHA BANK).

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου μέχρι τις 25.8.2020 οπότε και εξελέγη το νέο Διοικητικό Συμβούλιο ήταν η εξής :



1. Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2. Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Δ/νων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
3. Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
4. Αθανάσιος Κ. Συρράκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5. Νικόλαος Ρ. Χρυσανθόπουλος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
6. Αλέξανδρος Α. Χουσάκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7. Παναγιώτης Ο. Τσακλόγλου	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
8. Σαράντης-Ευάγγελος Γ.Λώλος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο που εξελέγη από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση την 25.8.2020 με τριετή θητεία και η σύνθεσή του σήμερα, είναι η εξής:

1. Γεώργιος Κ. Σπηλιόπουλος	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό μέλος
2. Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης	Δ/νων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
3. Μαριάννα Δ. Αντωνίου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
4. Αθανάσιος Κ. Συρράκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
5. Νικόλαος Ρ. Χρυσανθόπουλος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
6. Αλέξανδρος Α. Χουσάκος	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
7. Σαράντης-Ευάγγελος Γ.Λώλος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος
8. Γεώργιος Ν.Κόντος	Μέλος	Μη εκτελ. ανεξ. μέλος

Η Εταιρεία συνεργάζεται με την ALPHA BANK. Εσωτερικός ελεγκτής είναι η κα. Παναγιώτα Παπαθανάση και νομικός σύμβουλος η κα. Αρετή Καρακάση.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις («συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 10<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2020 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr).

## 1. ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

### 1.1. Βάση παρουσίασης

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2020 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις («ενδιάμεσες 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 παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.6.2020, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρεία 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 ό,τι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος καθώς και με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19), που

κηρύχθηκε ως πανδημία από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (Π.Ο.Υ.) στις 11 Μαρτίου του 2020.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των πελατών στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους και κατ' επέκταση το ύψος των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου. Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιούνται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο, διευκολύνσεων.

Σημειώνεται ότι στις 4.5.2020 ξεκίνησε η σταδιακή άρση των περιορισμών της οικονομικής δραστηριότητας που είχαν υιοθετηθεί λόγω της πανδημίας, γεγονός που έχει συμβάλει στην άμβλυνση των οικονομικών επιπτώσεων σε συνάρτηση βέβαια με τις υγειονομικές εξελίξεις σε ότι αφορά την εξάπλωση του κορωνοϊού.

Η Εταιρεία συνεχίζει απρόσκοπτα την δραστηριότητά της, καθώς η Διοίκηση έλαβε και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της έκτασης των οικονομικών συνεπειών από την πανδημία COVID-19 σε βαθμό που να μην υπάρξει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία σε συνεργασία με τον Όμιλο Alpha Bank αξιοποιώντας την τεχνολογική υποδομή, δημιούργησε έναν ισχυρό μηχανισμό αντιμετώπισης κρίσεων, ο οποίος εξασφαλίζει τόσο την απρόσκοπτη επιχειρηματική συνέχεια όσο και την ασφάλεια των συστημάτων (συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ασφάλειας του κυβερνοχώρου και προστασίας δεδομένων σε απομακρυσμένο εργασιακό περιβάλλον). Η Ελληνική κυβέρνηση υιοθέτησε μια σειρά από μέτρα ώστε να περιορίσει το πανδημικό αυτό γεγονός όσο και να συμβάλει με τα μέτρα αυτά, στην στήριξη των πληττόμενων επιχειρήσεων. Έναντι όλων αυτών των μέτρων που πάρθηκαν από την Ελληνική κυβέρνηση, η Εταιρεία δεν προέβη ουσιαστικά σε χρήση αυτών καθώς δεν αντιμετώπισε σημαντική επίπτωση στην δραστηριότητα της και προσαρμόσε τον τρόπο λειτουργίας της στις συνθήκες που διαμορφώθηκαν.

Σε ό,τι αφορά τα επίπεδα ρευστότητας της Εταιρείας και του Ομίλου σημειώνεται ότι δεν υπήρξε κάποια δυσμενής μεταβολή λόγω του COVID-19 από την έναρξη της πανδημίας.

Επιπρόσθετοι σημαντικοί παράγοντες που συμβάλλουν στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας είναι το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει μια ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, ενώ έχει επαρκή ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,

- τα μέτρα που ελήφθησαν από τον Όμιλο για την προστασία των εργαζομένων από τον κορωνοϊό, την υλοποίηση ενεργειών στα πλαίσια του Σχεδίου Επιχειρησιακής Συνέχειας και την ενεργοποίηση της δυνατότητας εξ αποστάσεως εργασίας σε μεγάλη κλίμακα διασφαλίζοντας παράλληλα την εκτέλεση κρίσιμων λειτουργιών,

- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας με βάση τις οποίες προβλέπεται για την Ελλάδα η δυνατότητα να λάβει Ευρώ 32 δισ. από το πακέτο ανάκαμψης για την Ευρώπη "Next Generation EU" (Ευρώ 12,5 δισ. με τη μορφή δανείων και περίπου ευρώ Ευρώ 19,5 δισ. με τη μορφή επιχορηγήσεων),

- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και την διάρκεια της κρίσης που επιφέρει η πανδημία του COVID-19, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου,

- την κερδοφορία της για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2020, εκτιμών ότι για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησαν η Εταιρεία και Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2020:

#### ► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3

«Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Ορισμός επιχείρησης (Κανονισμός 2020/551/21.4.2020)

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις:

- αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση,
- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
- προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
- εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων.

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

#### ► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9

«Χρηματοοικονομικά μέσα»: του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (Κανονισμός 2020/34/15.1.2020)

Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π 9, Δ.Λ.Π 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο

πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρείες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

- Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
- Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
- Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Όμιλου

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8** «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»: Ορισμός σημαντικότητας (Κανονισμός 2019/2104/29.11.2019)

Την 31.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει ορισμένα σημεία του ορισμού.

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.

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

**Εννοιολογικό Πλαίσιο:** Το Μάρτιο του 2018 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, το οποίο χρησιμοποιήθηκε άμεσα από το Συμβούλιο και την Επιτροπή Διεργητικών Δ.Π.Χ.Π. στη διαδικασία έκδοσης νέων Προτύπων και Διεργητικών, ενώ τέθηκε σε εφαρμογή για τη σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων από την 1 Ιανουαρίου 2020. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο περιλαμβάνει α) νέες ενότητες σχετικά με την αποτίμηση, τη διακοπή αναγνώρισης, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις, καθώς και για την έννοια της «αναφέρουσας οντότητας» (reporting entity), β) επικαιροποίηση του ορισμού των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και των κριτηρίων αναγνώρισης αυτών στον Ισολογισμό, γ) διευκρινίσεις αναφορικά με τη χρησιμότητα της πληροφόρησης ως προς τη διαχείριση των πόρων της αναφέρουσας οντότητας και την αξιολόγηση της Διοίκησης ως προς την επίτευξη των στόχων της, καθώς και για το ρόλο της αρχής της συντηρητικότητας, της αξιολόγησης της αβεβαιότητας και της αρχής «η ουσία υπερισχύει του τύπου» (substance over form) στην αξιολόγηση της χρησιμότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Σε συνδυασμό με την αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επιπλέον Τροποποιήσεις των παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο που κάνουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π) ώστε να καταστήσει τις σχετικές αναφορές των Δ.Π.Χ.Π συνεπείς με την αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου, αλλά και για να συμπεριληφθεί η πληροφόρηση για την έκδοση του Πλαισίου στο οποίο γίνεται η αναφορά του εκάστοτε Προτύπου (το Πλαίσιο «IASB» το οποίο υιοθετήθηκε από το IASB το 2001, το Πλαίσιο του IASB του 2010, ή το νέο επικαιροποιημένο Πλαίσιο του 2018), ή για να επεξηγηθεί ότι κάποιος ορισμός ενός Προτύπου δεν έχουν επικαιροποιηθεί

ώστε να είναι συμβατοί με την αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου. Οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις υιοθετήθηκαν βάσει του Κανονισμού της ΕΕ 2019/2075/29.11.2019. Το Εννοιολογικό Πλαίσιο δεν αντικαθιστά τα οριζόμενα από τα Δ.Π.Χ.Π, αλλά χρησιμοποιείται από τον Όμιλο για επικουρικούς σκοπούς στην ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών για συναλλαγές ή λοιπά γεγονότα τα οποία δεν καλύπτονται από τα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Π. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

### **Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας**

Η Εταιρεία 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.

Οι σημαντικές εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρεία και τον Όμιλο για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις κατάλληλες των δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 30.6.2020.

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

Οι σημαντικότερες κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές στις οποίες προέβη η Διοίκηση κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 δεν έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

## **2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.6.2020 30.6.2019		Από 1 Ιανουαρίου έως 30.6.2020 30.6.2019	
Από εκτιμήσεις ακινήτων	2.576.078	2.239.371	2.181.106	1.842.381
Από διαχείριση ακινήτων	2.258.889	3.199.353	1.557.528	2.213.521
<b>Σύνολο</b>	<b>4.834.967</b>	<b>5.438.724</b>	<b>3.738.634</b>	<b>4.055.902</b>

Η μείωση των εσόδων από διαχείριση ακινήτων οφείλεται στην απεργία των συμβολαιογράφων, στην διακοπή λειτουργίας των συμβολαιογραφικών γραφείων, στην αδράνεια που υπάρχει για την επιστροφή στη κανονικότητα μετά από μεγάλες παύσεις λειτουργίας των Δημοσίων Υπηρεσιών και στην αναβολή πλειστηριασμών και αναγκαστικών αποβολών λόγω COVID-19.

### 3. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	1.1/ 30.6.2020	1.1/ 30.6.2019	1.1/ 30.6.2020	1.1/ 30.6.2019
Λοιπές παροχές τρίτων	75.086	56.990	64.018	49.611
Ασφάλιστρα	51.498	48.579	25.886	17.986
Επισκευές και συντηρήσεις	150.294	125.158	129.142	95.893
Χαρτόσημο μισθωμάτων	691	759	691	759
Λοιποί φόροι- τέλη	22.834	(17.761)	22.805	(18.007)
Έξοδα μετακινήσεων	33.112	65.884	31.195	65.884
Συνδρομές Χρηματιστηρίου	11.337	12.208	11.337	12.208
Έξοδα μετοχολογίου	3.685	1.906	3.685	1.906
Γραφική ύλη	11.846	15.662	8.945	12.691
Κοινόχρηστες δαπάνες	27.376	45.611	27.376	45.611
Αμοιβές ελέγχου ορκωτών ελεγκτών	39.904	32.512	33.925	30.908
Λοιπά έξοδα	195.729	312.188	127.023	228.711
ΕΝΦΙΑ προηγούμενων χρήσεων	34.661	-	34.661	-
<b>Σύνολο</b>	<b>658.053</b>	<b>699.696</b>	<b>520.689</b>	<b>544.161</b>

### 4. Φόρος εισοδήματος

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρείες 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 2019.

Με το άρθρο 22 του Ν. 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

Με το άρθρο 20 του ίδιου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο – μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημίες αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν υπό ορισμένες προϋποθέσεις από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά. Επίσης, για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Σύμφωνα με την απόφαση Α1186/2020 του υπουργείου οικονομικών για το φορολογικό έτος 2019 το ποσό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος μειώνεται ανάλογα με το ποσοστό μείωσης του κύκλου εργασιών που δηλώνεται για σκοπούς Φ.Π.Α. του πρώτου εξαμήνου του 2020 έναντι του πρώτου εξαμήνου του 2019. Για την Εταιρεία η προκαταβολή του φόρου εισοδήματος μειώθηκε από 100% σε 95%. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν.4646/2019 η Εταιρεία έλαβε επιστροφή φόρου που αφορούσε το φορολογικό έτος 2018.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	1.1/		1.1/	
	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019
Τρέχων φόρος	358.412	514.132	355.680	505.214
Αναβαλλόμενος φόρος	(59.068)	(3.123)	(59.068)	(3.123)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>299.344</b>	<b>511.009</b>	<b>296.612</b>	<b>502.091</b>

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	1.1/		1.1/	
	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019
Αποζημίωση προσωπικού	5.835	2.798	5.835	2.798
Δικαιώματα χρήσης	(995)		(995)	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	30.215	(6.428)	30.215	(6.428)
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	24.013	6.753	24.013	6.753
<b>Σύνολο</b>	<b>59.068</b>	<b>3.123</b>	<b>59.068</b>	<b>3.123</b>

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και τη χρήση 2013 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Με το άρθρο 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρείες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρείες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρεία μέχρι τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημέρα του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10<sup>ου</sup>) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά η έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Πρόθεση ωστόσο της Εταιρείας είναι η συνέχιση λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65<sup>Α</sup> του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2011 έως και 2019 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 δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

Η θυγατρική εταιρεία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρεία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρεία CHARDASH TRADING E.O.O.D δεν έχει

ελεγχθεί από το έτος 2006. Η θυγατρική εταιρεία 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.

## 5. Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές, η Εταιρεία αναγνώρισε κατά την 30.06.2020 ζημιά περιόδου ύψους Ευρώ 113.635 για την απομείωση της συμμετοχής της θυγατρικής εταιρείας CHARDASH TRADING E.O.O.D στην ανακτήσιμη αξία της η οποία αποτιμήθηκε στο ποσό των Ευρώ 16.900.234.

Το αντίστοιχο ποσό που είχε αναγνωρίσει κατά την 30.6.2019 ήταν ζημιά ύψους Ευρώ 847.631 για την απομείωση της συμμετοχής στην ανακτήσιμη αξία της η οποία είχε αποτιμηθεί στο ποσό των Ευρώ 17.579.490.

## 6. 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>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	1.1.-30.6.20	1.1.-30.6.19	1.1.-30.6.20	1.1.-30.6.19
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)	920.453	576.950	764.164	378.249
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,07	0,04	0,05	0,03

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



## 7.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>								
Επίπτωση από την εφαρμογή ΔΠΧΠ 16 την 1.1.2019	-	-	895.915	895.915	-	-	780.327	780.327
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>874.647</b>	<b>895.915</b>	<b>4.388.994</b>	<b>2.618.432</b>	<b>565.327</b>	<b>780.327</b>	<b>3.964.086</b>
Προσθήκες	-	21.853	-	21.853	-	20.013	-	20.013
Καταστροφές - Εκποιήσεις	-	(4.042)	-	(4.042)	-	(4.042)	-	(4.042)
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>892.458</b>	<b>895.915</b>	<b>4.406.805</b>	<b>2.618.432</b>	<b>581.298</b>	<b>780.327</b>	<b>3.980.057</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>892.458</b>	<b>895.915</b>	<b>4.406.805</b>	<b>2.618.432</b>	<b>581.298</b>	<b>780.327</b>	<b>3.980.057</b>
Προσθήκες	-	23.670	18.498	42.168	-	1.010	18.498	19.508
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(4)	(886)	(890)	-	-	-	-
Διαγραφές - Εκποιήσεις	-	(26.967)	(32.473)	(59.440)	-	(8.425)	(32.473)	(40.898)
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.618.432</b>	<b>889.157</b>	<b>881.054</b>	<b>4.388.643</b>	<b>2.618.432</b>	<b>573.883</b>	<b>766.352</b>	<b>3.958.667</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>889.157</b>	<b>881.054</b>	<b>4.388.643</b>	<b>2.618.432</b>	<b>573.883</b>	<b>766.352</b>	<b>3.958.667</b>
Προσθήκες	-	56.290	17.606	73.896	-	54.602	17.606	72.208
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(354)	(1.010)	(1.364)	-	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.618.432</b>	<b>945.093</b>	<b>897.650</b>	<b>4.461.175</b>	<b>2.618.432</b>	<b>628.485</b>	<b>783.958</b>	<b>4.030.875</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>248.807</b>	<b>554.115</b>	<b>-</b>	<b>802.922</b>	<b>248.807</b>	<b>377.984</b>	<b>-</b>	<b>626.791</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	36.096	66.419	115.702	13.187	21.921	52.721	87.829
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(313)	39	(274)	-	-	-	-
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(4.044)	-	(4.044)	-	(4.044)	-	(4.044)
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>261.994</b>	<b>585.854</b>	<b>66.458</b>	<b>914.306</b>	<b>261.994</b>	<b>395.861</b>	<b>52.721</b>	<b>710.576</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	<b>261.994</b>	<b>585.854</b>	<b>66.458</b>	<b>914.306</b>	<b>261.994</b>	<b>395.861</b>	<b>52.721</b>	<b>710.576</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	33.857	64.241	111.285	13.187	19.213	50.543	82.943
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπονηθέντων	-	(8.422)	(9.740)	(18.162)	-	(8.422)	(9.740)	(18.162)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(238)	(183)	(421)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>275.181</b>	<b>611.051</b>	<b>120.776</b>	<b>1.007.008</b>	<b>275.181</b>	<b>406.652</b>	<b>93.524</b>	<b>775.357</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>275.181</b>	<b>611.051</b>	<b>120.776</b>	<b>1.007.008</b>	<b>275.181</b>	<b>406.652</b>	<b>93.524</b>	<b>775.357</b>
Αποσβέσεις περιόδου	13.187	39.827	62.012	115.026	13.187	25.403	48.470	87.060
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(370)	(295)	(665)	-	-	-	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>288.368</b>	<b>650.508</b>	<b>182.493</b>	<b>1.121.369</b>	<b>288.368</b>	<b>432.055</b>	<b>141.994</b>	<b>862.417</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>								
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>2.330.064</b>	<b>294.585</b>	<b>715.157</b>	<b>3.339.806</b>	<b>2.330.064</b>	<b>196.430</b>	<b>641.964</b>	<b>3.168.458</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.343.251</b>	<b>278.106</b>	<b>760.278</b>	<b>3.381.635</b>	<b>2.343.251</b>	<b>167.231</b>	<b>672.828</b>	<b>3.183.310</b>
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>2.356.438</b>	<b>306.604</b>	<b>829.457</b>	<b>3.492.499</b>	<b>2.356.438</b>	<b>185.437</b>	<b>727.606</b>	<b>3.269.481</b>

## 8. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
	Λογισμικό	Λογισμικό
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	923.699	912.074
Συναλλαγματικές διαφορές	(36)	-
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>923.663</b>	<b>912.074</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	923.663	912.074
Συναλλαγματικές διαφορές	(25)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>923.638</b>	<b>912.074</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	923.638	912.074
Προσθήκες	15.000	15.000
Συναλλαγματικές διαφορές	(28)	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>938.610</b>	<b>927.074</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	894.000	892.400
Αποσβέσεις περιόδου	6.521	5.261
Συναλλαγματικές διαφορές	(8)	-
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>900.513</b>	<b>897.661</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	900.513	897.661
Αποσβέσεις περιόδου	5.900	4.662
Συναλλαγματικές διαφορές	(15)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>906.398</b>	<b>902.323</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	906.398	902.323
Αποσβέσεις περιόδου	5.720	4.488
Συναλλαγματικές διαφορές	(18)	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>912.100</b>	<b>906.811</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>26.510</b>	<b>20.263</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>17.240</b>	<b>9.751</b>
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>23.150</b>	<b>14.413</b>

## 9. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	42.027.544	41.806.331
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	42.027.544	41.806.331
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	42.027.544	41.806.331
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>42.027.544</b>	<b>41.806.331</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	6.708.407	6.616.972
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.405
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>6.933.236</b>	<b>6.837.377</b>
<b>1 Ιουλίου 2019</b>	6.933.236	6.837.377
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.403
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>7.158.065</b>	<b>7.057.780</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	7.158.065	7.057.780
Αποσβέσεις περιόδου	224.829	220.404
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>7.382.894</b>	<b>7.278.184</b>
<b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>		
<b>30 Ιουνίου 2020</b>	<b>34.644.650</b>	<b>34.528.147</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>34.869.479</b>	<b>34.748.551</b>
<b>30 Ιουνίου 2019</b>	<b>35.094.308</b>	<b>34.968.954</b>

Η πλειονότητα των ανωτέρω παγίων είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με δυνατότητα ανανέωσης βάσει συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.327.102 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.327.562 για τον Όμιλο. Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2019 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.353.704 για την Εταιρεία και στο ποσό των Ευρώ 1.354.165 για τον Όμιλο. Τα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων περιέχονται στην γραμμή της ενδιάμεσης εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων «Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων».

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει προχωρήσει στην αξιολόγηση για την επίπτωση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα καθώς και στα επενδυτικά ακίνητα ιδιοκτησίας της. Με βάση τις υποθέσεις της Διοίκησης σε ό,τι αφορά την εξέλιξη της πανδημίας και τις επιπτώσεις της, στις τιμές των εν λόγω ακινήτων, καθώς και τα δεδομένα που προκύπτουν τόσο από πρόσφατες πωλήσεις ακινήτων υπό την διαχείριση της Εταιρείας όσο και από τις

πρόσφατες εκτιμήσεις σε ακίνητα τρίτων που έχει προχωρήσει η Εταιρεία στα πλαίσια της λειτουργικής της δραστηριότητας, εκτιμάται ότι αυτές παραμένουν κατά την 30.6.2020 και αναμένεται να παραμείνουν μέχρι το τέλος του 2020, στα επίπεδα που ήταν την 31.12.2019.

Ως εκ τούτου εκτιμάται ότι, παρ' όλη την αβεβαιότητα που υπάρχει λόγω της εξέλιξης της πανδημίας στην οικονομία, δεν υφίσταται λόγος απομείωσης της αξίας των ακινήτων κατά την 30.6.2020, γεγονός που θα επανεξετασθεί κατά την 31.12.2020.

Για τη χρήση 2019 δεν αναγνωρίστηκε ζημία απομείωσης για τα οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς η λογιστική αξία τους δεν υπερέβαινε την ανακτήσιμη αξία τους κατά την 31.12.2019, όπως αυτή προσδιορίστηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Οι μελλοντικές εισπράξεις από λειτουργικές μισθώσεις που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα γνωστοποιούνται στην σημείωση 19.

## 10. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020 η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

- α) Στην εταιρεία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια η αξία συμμετοχής ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695 (31.12.2019: Ευρώ 76.695).
- β) Στην εταιρεία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας η αξία συμμετοχής μετά την απομείωση της αξίας της συμμετοχής λόγω ζημιών ποσού Ευρώ 113.635 (σημ.5) ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 16.900.234 (31.12.2019: Ευρώ 17.013.870).
- γ) Στην εταιρεία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι η αξία συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000 (31.12.2019: Ευρώ 289.000).
- δ) Στην εταιρεία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία η αξία συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.000 (31.12.2019: Ευρώ 11.000).

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

## 11. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ταμείο	895	1.240	802	1.157
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	79.211.672	78.361.355	76.704.768	75.572.233
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου	(39.611)	(29.992)	(39.611)	(29.992)
<b>Σύνολο</b>	<b><u>79.172.956</u></b>	<b><u>78.332.603</u></b>	<b><u>76.665.959</u></b>	<b><u>75.543.398</u></b>

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

Η κίνηση απομείωσης των προθεσμιακών καταθέσεων περιόδου λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για την περίοδο από 1.1.2020 έως 30.6.2020 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Απομείωση 1.1.2020	(29.992)	(29.992)
Απομείωση περιόδου	(9.619)	(9.619)
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.06.2020</b>	<b>(39.611)</b>	<b>(39.611)</b>

Το ποσό της απομείωσης των προθεσμιακών καταθέσεων λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου από 1.1.2020 έως 30.06.2020 ήταν ίσο με Ευρώ 9.619 ενώ το αντίστοιχο ποσό για την συγκριτική περίοδο από 1.1.2019 έως 30.06.2019 ήταν ίσο με Ευρώ 685. Τα ποσά περιλαμβάνονται στη γραμμή «Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου» της ενδιάμεσης κατάστασης αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η κίνηση απομείωσης των προθεσμιακών καταθέσεων περιόδου λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για την περίοδο από 1.1.2019 έως 31.12.2019 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Απομείωση 1.1.2019	(22.343)	(22.343)
Απομείωση χρήσεως 2019	(7.649)	(7.649)
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2019</b>	<b>(29.992)</b>	<b>(29.992)</b>

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2019</u>
Ταμείο	895	736	802	686
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	79.161.611	77.179.540	76.655.108	74.516.601
<b>Σύνολο</b>	<b><u>79.162.506</u></b>	<b><u>77.180.276</u></b>	<b><u>76.655.910</u></b>	<b><u>74.517.287</u></b>

Οι καταθέσεις προθεσμίας τηρούνται για την Εταιρεία σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE Caa1 Moody's Rating) και για την ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA Baa2 Moody's Rating).

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι :

	<u>ΠΟΣΟ</u>	<u>ΛΗΞΗ</u>
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	76.400.000	17.7.2020
ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L.	723.185	11.9.2020
ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L.	242.784	27.9.2020
<b>Σύνολο</b>	<b><u>77.365.969</u></b>	

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>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Υπόλοιπο 30.6.2020	77.365.969	76.400.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 30.06.2020	(39.611)	(39.611)

Η κατάταξη των προθεσμιακών καταθέσεων σε στάδια δεν έχει διαφοροποιηθεί σε σχέση με την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

## 12. Απαιτήσεις από πελάτες

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Απαιτήσεις από πελάτες	4.563.114	5.225.802	4.214.319	4.522.327
Απομείωση βάσει Δ.Π.Χ.Π. 9	(491.726)	(401.297)	(491.575)	(401.141)
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.071.388</u></b>	<b><u>4.824.505</u></b>	<b><u>3.722.744</u></b>	<b><u>4.121.186</u></b>

Η κίνηση απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για την περίοδο από 1.1.2020 έως 30.6. 2020 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Απομείωση 1.1.2020	401.297	401.141
Απομείωση περιόδου		
1.1.-30.6.2020	90.434	90.434
Συναλλαγματικές διαφορές	(5)	-
<b>Σύνολο απομειώσεων 30.6.2020</b>	<b><u>491.726</u></b>	<b><u>491.575</u></b>

Το ποσό της απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου από 1.1.2020 έως 30.06.2020 ήταν ίσο με Ευρώ 90.434 ενώ το αντίστοιχο ποσό για την συγκριτική περίοδο από 1.1.2019 έως 30.06.2019 ήταν ίσο με Ευρώ 37.086. Τα ποσά περιλαμβάνονται στη γραμμή «Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου» της ενδιάμεσης κατάστασης αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η κίνηση απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για την περίοδο από 1.1.2019 έως 31.12.2019 έχει ως εξής :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Απομειώσεις 1.1.2019	263.520	263.364
Απομειώσεις χρήσεως 2019	137.777	137.777
<b>Σύνολο απομειώσεων 31.12.2019</b>	<b><u>401.297</u></b>	<b><u>401.141</u></b>

## 13. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	177.727	187.694	87.250	65.542
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λοιπές απαιτήσεις	1.531.098	2.494.285	943.399	1.100.807
Απαίτηση από Ακαδημία				
Επιστημών Σόφιας (σημ.19)	19.260.827	19.308.014	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>21.084.089</u></b>	<b><u>22.104.430</u></b>	<b><u>1.145.086</u></b>	<b><u>1.280.786</u></b>

Το ποσό Ευρώ 19.260.827 (31.12.2019: Ευρώ 19.308.014) αφορά την απαίτηση που έχει ο Όμιλος από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας «BAS» λόγω της υπ' αριθμ. 2611/2017 αμετάκλητης απόφασης του Εφετείου Σόφιας (σημ.19).

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η απαίτηση από την Ακαδημία Επιστημών Σόφιας είναι ανακτήσιμη, δεδομένου ότι η δικαστική απόφαση είναι τελεσίδικη και η οφειλέτρια διαθέτει μεγάλη ακίνητη περιουσία η αξία της οποίας υπερκαλύπτει την απαίτηση.

#### 14. Μέρισμα

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 25.8.2020 αποφασίσθηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

#### 15. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30.6.2020 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 58.100.000, διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 4,15 ευρώ εκάστης. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

#### 16. Αποθεματικά

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020 τα αποθεματικά για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Τακτικό αποθεματικό	5.209.730	5.209.730	5.209.881	5.209.881
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(47.744)	(32.560)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.161.986</u></b>	<b><u>5.177.170</u></b>	<b><u>5.209.881</u></b>	<b><u>5.209.881</u></b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018 το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου. 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>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	376.397	399.075	161.665	180.405
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	364.003	1.050.825	343.452	859.622
Εγγυήσεις ενοικιαστών	170.851	243.933	152.091	205.943
Λοιπές υποχρεώσεις	62.178	61.537	62.178	61.537
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.072.340</u></b>	<b><u>3.753.038</u></b>	<b><u>93.781</u></b>	<b><u>247.198</u></b>
	<b><u>4.045.769</u></b>	<b><u>5.508.408</u></b>	<b><u>813.167</u></b>	<b><u>1.554.705</u></b>

Για την Εταιρεία η μείωση στις «Λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται στην απόδοση των εισπραχθέντων μισθωμάτων ακινήτων υπό διαχείριση στην Τράπεζα.

## 18. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία 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 εταιρείες του ομίλου. Επίσης στην Εταιρεία συμμετέχει και η θυγατρική της ALPHA BANK, η ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. κατά ποσοστό 3,4%.

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

Οι απαιτήσεις, οι υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα που προκύπτουν από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη στις 30.6.2020 και 31.12.2019 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	30.6.2020	31.12.2019	30.6.2020	31.12.2019
<b><u>Απαιτήσεις</u></b>				
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Απαιτήσεις από πελάτες	4.070.842	4.752.203	3.787.092	4.166.234
Δικαιώματα χρήσης	133.326	153.998	60.134	66.548
Λοιπές απαιτήσεις	75.295	379.854	226.599	363.260
Ταμείο και διαθέσιμα	78.659.045	77.677.783	76.665.053	75.542.215
	<b>82.938.508</b>	<b>82.963.838</b>	<b>80.738.878</b>	<b>80.138.257</b>

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	30.6.2020	31.12.2019	30.6.2020	31.12.2019
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>				
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	112.642	109.806	112.642	109.806
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	135.050	155.583	60.691	67.233
Λοιπές υποχρεώσεις	95.502	310.917	16.168	240.126
	<b>343.194</b>	<b>576.306</b>	<b>189.501</b>	<b>417.165</b>

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	30.6.2020	30.06.2019	30.6.2020	30.06.2019
<b><u>Έσοδα</u></b>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.513.689	5.092.299	3.473.091	3.871.619
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.247.718	1.252.361	1.247.718	1.252.361
Χρηματοοικονομικά έσοδα	131.913	217.336	127.338	211.796
	<b>5.893.320</b>	<b>6.561.996</b>	<b>4.848.147</b>	<b>5.335.776</b>

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	30.6.2020	30.06.2019	30.6.2020	30.06.2019
<b><u>Έξοδα</u></b>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	104.561	475.833	13.035	385.543
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	49.411	81.759	42.285	46.154
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	20.477	-	6.978	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.287	1.946	675	788
	<b>177.736</b>	<b>559.538</b>	<b>62.973</b>	<b>432.485</b>

<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>85.896</b>	<b>171.896</b>	<b>85.896</b>	<b>171.896</b>
---	---------------	----------------	---------------	----------------



## 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Νομικά θέματα

Αναφορικά με τη δικαστική υπόθεση της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. («CHARDASH») στη Βουλγαρία με τη Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών («BAS») σημειώνεται ότι η τελευταία άσκησε αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού επί της αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας της 13.12.2017, η οποία απορρίφθηκε από το Βουλγαρικό Ακυρωτικό και επικυρώθηκε η απόφαση του Εφετείου Σόφιας για την καταβολή από την Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών στην «Chardash» δαπανών ύψους BGN 38,2 εκατ. (Ευρώ 19,5 εκ.).

Στις 9.10.2019 η «Chardash» πέτυχε επί τη βάσει της παραπάνω υπ' αριθμ. 2611/2017 αμετάκλητης αποφάσεως του Εφετείου Σόφιας την έκδοση από το Πρωτοδικείο Σόφιας διαταγής εκτελέσεως κατά της «BAS» για την είσπραξη του προαναφερθέντος ποσού των δαπανών ύψους BNG 38.238.211 ή Ευρώ 19.551.187.

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

Η απαίτηση της «Chardash» από την «BAS» εμφανίζεται στην γραμμή του ενδιάμεσου ενοποιημένου ισολογισμού «Λοιπές Απαιτήσεις» στην ανακτήσιμη αξία της κατά την ημερομηνία αναφοράς 30.6.2020 (σημ.13).

Η πρώην μισθώτρια οριζόντιων ιδιοκτησιών στο ακίνητο επί της οδού Καρνεάδου 25-29 ιδιοκτησίας της Εταιρείας άσκησε αγωγή κατά αυτής, 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 καταρτησθέντων μεταξύ αυτής και της Εταιρείας μας από 15.10.2008 και 5.3.2010 συμβάσεων μισθώσεως. Η αγωγή εκδικάσθηκε την 15.10.2019 και εκδόθηκε από την υπ' αριθμόν 169/2020 οριστική απόφαση με την οποία απερρίφθη αυτή ως μη νόμιμη. Μετά την κοινοποίηση της απόφασης παρήλθε η προθεσμία της έφεσης χωρίς η αντίδικος να προβεί στην άσκηση έφεσης, ενώ άρχισε να τρέχει και η προθεσμία για την άσκηση αναιρέσεως. Οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας εκτιμούν ότι οι πιθανότητες ο αντίδικος να προβεί στην άσκηση αναιρέσεως κατά το επόμενο χρονικό διάστημα είναι πολύ χαμηλές.

### β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρεία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 4.

### γ) Μισθώσεις

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

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
	1.7.2020-30.6.2021	1.7.2020-30.6.2021
Για το επόμενο έτος	2.700.376	2.700.376
	<u>1.7.2021-30.6.2025</u>	<u>1.7.2021-30.6.2025</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	4.773.421	4.773.421
Πέραν των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	370.547	370.547

## 20. Λειτουργικοί Τομείς

Στις εταιρικές συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις δεν απαιτείται πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα καθόσον η Εταιρεία δραστηριοποιείται προς το παρόν κυρίως στην Ελλάδα.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. ΚΑΙ CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών κατά την διάρκεια της περιόδου στο 17,76% .

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

### ΟΜΙΛΟΣ

30.6.2020

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>	<u>Μη</u>	
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>	<u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.834.967	1.327.562	14.820	6.177.349
Αποτελέσματα τομέα	245.745	941.913	14.820	1.202.478
Χρηματοοικονομικά έσοδα			131.932	131.932
Λοιπές προβλέψεις				-
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(14.560)	(14.560)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(90.434)		(9.619)	(100.053)
Φόρος εισοδήματος				<u>(299.344)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				920.453
Ενεργητικό (30.6.20)	8.342.795	35.445.036	(1)	98.598.618
Παθητικό (30.6.20)	2.390.103	179.875	4.591.599	7.161.577
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.20)	71.290	-	-	71.290

30.6.2019

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	5.438.724	1.354.165	-	6.792.889
Αποτελέσματα τομέα	663.448	980.130	-	1.643.578
Χρηματοοικονομικά έσοδα				216.520
Λοιπές προβλέψεις			(721.684)	(721.684)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(12.430)	(254)		(12.684)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(37.016)	(755)		(37.771)
Φόρος εισοδήματος				<u>(511.009)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				576.950
Ενεργητικό (31.12.19)	9.418.297	36.283.565	(1) 97.875.080	143.576.942
Παθητικό (31.12.19)	2.753.125	213.861	6.279.114	9.246.100
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.19)	21.853	-	-	21.853

(1) Στα μη κατανεμόμενα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και επιπλέον στα αντίστοιχα στοιχεία της Εταιρείας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.

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

	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2019</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	2.576.078	2.239.371
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>2.258.889</u>	<u>3.199.353</u>
	<u><b>4.834.967</b></u>	<u><b>5.438.724</b></u>

## ΕΤΑΙΡΕΙΑ

30.6.2020

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Μη</u> <u>Κατανεμόμενα</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	3.738.634	1.327.102	14.820	5.080.556
Αποτελέσματα τομέα	153.376	987.829	14.820	1.156.025
Χρηματοοικονομικά έσοδα			127.338	127.338
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(8.899)	(8.899)
Προβλέψεις απομείωσης συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες			(113.635)	(113.635)
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	(90.434)		(9.619)	(100.053)
Φόρος εισοδήματος				<u>(296.612)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				764.164
Ενεργητικό (30.6.20)	7.820.115	34.609.583	(1) 94.144.938	136.574.636
Παθητικό (30.6.20)	1.787.157	174.734	1.743.482	3.705.373
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.20)	69.602	-	-	69.602

30.6.2019

	<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
Χρηματοοικονομικά έσοδα			211.796	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 (31.12.19)	8.513.284	34.830.300 (1)	92.981.013	136.324.597
Παθητικό (31.12.19)	2.169.465	147.725	1.902.308	4.219.498
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1.-30.6.19)	20.013	-	-	20.013

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

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

	<u>30.6.2020</u>	<u>30.6.2019</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	2.181.106	1.842.381
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>1.557.528</u>	<u>2.213.521</u>
	<u><b>3.738.634</b></u>	<u><b>4.055.902</b></u>

Ο Τομέας Παροχής Υπηρεσιών αφορά κυρίως έσοδα από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων ενώ ο τομέας Εκμετάλλευση Ακινήτων αφορά έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων εταιριών.

## 21. Γνωστοποιήσεις εύλογης αξίας 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 διαθέσιμα», «Προμηθευτές» και τα στοιχεία των κονδυλίων «Λοιπές Απαιτήσεις» και «Λοιπές Υποχρεώσεις» που συνιστούν χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και διακανονίστηκαν στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από την 30.6.2020.

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

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

Ο εκδότης αποτελεί 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 Εταιρείας και του Ομίλου.

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</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. Γεγονότα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 10 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

### **Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων Εταιρικών και Ενοποιημένων της 30.6.2020**

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρικές και Ενοποιημένες της 30.6.2020 είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr) και των θυγατρικών εταιρειών στην διεύθυνση [www.alpha.gr](http://www.alpha.gr).