



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Περίοδος από 1η Ιανουαρίου μέχρι 30η Ιουνίου 2024
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑ, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Περιεχόμενα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων.....	14
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	17
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση συνολικού Αποτελέσματος.....	18
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	19
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης	20
Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	22
Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	24
Γενικές Πληροφορίες	24
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	26
1.1 Βάση Παρουσίασης.....	26
1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	31
2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	32
3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	32
4. Αμοιβές τρίτων	33
5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	33
6. Χρηματοοικονομικά έσοδα	34
7. Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	34
8. Φόρος εισοδήματος.....	34
9. Βασικά κέρδη ανά μετοχή (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) ...	37
10. Ενσώματα πάγια.....	38
11. Άυλα πάγια.....	40
12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.....	42
13. Απαιτήσεις από πελάτες	42
14. Λοιπές απαιτήσεις	43
15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες.....	43
16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες.....	45
17. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	47
18. Αποθεματικά και μερίσματα	48
19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	48
20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	49
21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	49
22. Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	50
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	52
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	54
25. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς.....	55
26. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων	60
27. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών καταστάσεων	61

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

Εξ όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε με την παρούσα ότι οι εξαμηνιαίες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου ALPHA REAL ESTATE SERVICES για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της καθαρής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3-5 του Ν.3556/2007, καθώς και ότι η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες, που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007 και των σχετικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΑΙ
ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ Ξ.400467

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ535388

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
ΑΔΤ ΑΒ302252

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε.
επί των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ALPHA REAL ESTATE SERVICES Α.Ε» για τις συνοπτικές ενδιάμεσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024.

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

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την περίοδο 1.1.2024 – 30.6.2024 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το σύνολο εσόδων παρουσίασε μείωση για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Για τον Όμιλο προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού 2.894 χιλ. Ευρώ (30.06.2023: Ευρώ 2.143 χιλ.) εκ των οποίων ποσό 966 χιλ. Ευρώ προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 195 χιλ.) και 1.928 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.948 χιλ.). Για την Εταιρεία προέκυψαν πριν τον φόρο εισοδήματος κέρδη ποσού Ευρώ 2.634 χιλ. (30.06.2023: Ευρώ 1.645 χιλ.) εκ των οποίων κέρδη ποσού 706 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (ζημίες για 30.06.2023: Ευρώ 303 χιλ.) και κέρδη ποσού Ευρώ 1.928 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.948 χιλ.).

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιρειών στο σύνολο εσόδων της κλεισμένης χρήσης ανήλθε στο 13,6%.

Την 30.06.2024 το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάβανε 9 ακίνητα πλέον μέρος ενός ακινήτου, όλα στην Ελλάδα. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σαν κατεχόμενα προς πώληση ανέρχεται σε Ευρώ 14.340 χιλ. (31.12.2023: Ευρώ 19.229 χιλ.).

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε Ευρώ 7.539 χιλ. έναντι Ευρώ 9.365 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά 19,5% εκ των οποίων ποσό Ευρώ 7.031 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 8.131 χιλ.) και 508 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.234 χιλ.). Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (από εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν μείωση κατά 13,5% ενώ τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά 58,8 %.



Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας ανήλθε σε 6.513 χιλ. Ευρώ έναντι Ευρώ 7.993 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 18,51 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 6.005 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 6.759 εκατ.) και 508 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.234 χιλ.). Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 11,2% και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 58,8% κυρίως λόγω του τερματισμού των μισθωτικών υπηρεσιών στο πλαίσιο της πώλησης των ακινήτων στα πλαίσια του project Skyline.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 492 χιλ. έναντι Ευρώ 298 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 450 χιλ. έναντι Ευρώ 253 χιλ. της συγκριτικής περιόδου. Η αύξηση οφείλεται σε τοποθέτηση των ταμιακών διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου στο Α' εξάμηνο 2024 ανήλθε σε Ευρώ 6.640 χιλ. έναντι Ευρώ 8.243 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 19,4 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 6.433 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 7.986 χιλ.) και 208 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 257 χιλ.). Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας στο Α' εξάμηνο του 2024 ανήλθε σε Ευρώ 5.838 χιλ. έναντι Ευρώ 7.327 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 20,3 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 5.630 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 7.070 εκατ.) και 208 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 257 χιλ.). Η συγκεκριμένη μεταβολή οφείλεται κυρίως στα έξοδα προσωπικού λόγω σχηματισμού πρόβλεψης αποζημίωσης για το πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου.

Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

Κατά την περίοδο 1.1.2024 – 30.6.2024, οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό Ευρώ 115 χιλ., ενώ για την περίοδο 1.1.2023 – 30.6.2023. ανήλθε σε ποσό Ευρώ 234 χιλ. αντίστοιχα.

Κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' εξάμηνο 2024 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 2.266 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 1.733 χιλ. της συγκριτικής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 30,7 % εκ των οποίων ποσό Ευρώ 762 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 214 χιλ.) και 1.504 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.519 χιλ.). Για την Εταιρεία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2024 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 2.038 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 1.259 χιλ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 61,9%, εκ των οποίων κέρδος ποσό Ευρώ 533 χιλ. προέρχεται από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (30.06.2023: ζημιά Ευρώ 261 χιλ.) και Ευρώ 1.504 χιλ. από διακοπείσες δραστηριότητες (30.06.2023: Ευρώ 1.519 χιλ.)

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα την 30.6.2024 ανήλθαν για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 39.369 χιλ. (31.12.2023: Ευρώ 54.101 χιλ.) και για την Εταιρεία στο ποσό των Ευρώ 35.384 χιλ. (31.12.2023: Ευρώ 50.455 χιλ.) Τόσο ο Όμιλος όσο και η Εταιρεία έχουν ισχυρή θέση σε διαθέσιμα και ως εκ τούτου δεν υπάρχει ανάγκη δανεισμού.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

σε Εκατ. ευρώ		30.06.2024	31.12.2023
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	974,51%	980,80%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	2.307,31%	4.010,65%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχ/θεσμες Υποχρεώσεις	1.110,63%	984,08%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	9,31%	9,25%

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2024 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την αξιολόγηση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας ο Όμιλος και η Εταιρεία έλαβαν υπόψιν τα ακόλουθα:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το πρώτο εξάμηνο του 2024, η παγκόσμια οικονομία παρέμεινε ανθεκτική, παρά τις γεωπολιτικές αναταραχές και τα υψηλά επιτόκια. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός υποχωρεί ταχύτερα του αναμενόμενου και οι αγορές εργασίας παραμένουν ισχυρές. Η ανάκαμψη διαφέρει ανά περιοχή, με τις Ηνωμένες Πολιτείες (ΗΠΑ) και αρκετές αναδυόμενες αγορές να συνεχίζουν να παρουσιάζουν ισχυρή ανάπτυξη, σε αντίθεση με τη ζώνη του ευρώ.

Σύμφωνα με τις μακροοικονομικές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ιούνιος 2024), οι κύριοι παράγοντες που διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ήπια ανάκαμψη της ζώνης του ευρώ, στις αρχές του 2024, ήταν η άνοδος της δαπάνης των νοικοκυριών και η ώθηση από το καθαρό εμπόριο. Πέραν αυτού, η ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας, με ιστορικά χαμηλά επίπεδα ποσοστών ανεργίας και η μειωμένη επίδραση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής, ενισχύουν τη δυναμική της ανάπτυξης.

Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Τράπεζα της Ελλάδος), ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα κυμανθεί μεταξύ 2% και 2,5% το 2024 και 1,9% με 2,6% το 2025, σημαντικά υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης (0,8% και 1,4% αντίστοιχα, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή).

Η οικονομική μεγέθυνση προβλέπεται ότι θα υποστηριχθεί κυρίως από: (i) την αυξημένη συμβολή των επενδύσεων, πρωτίστως λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), την εκτέλεση του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) και των αυξανόμενων ροών Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ), (ii) την ενίσχυση της εξωστρέφειας των ελληνικών επιχειρήσεων, καθώς και (iii) την ανθεκτικότητα της ιδιωτικής κατανάλωσης, καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν



Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

- Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2024, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου και επιστροφή στους μετόχους ποσού ευρώ 30,8εκ. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2024 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεων τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές. Ως εκ τούτου, για τρίτη χρονιά η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι Ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή,

Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού και Συναλλαγή Skyline

- Ολοκληρώθηκε η λειτουργική ενσωμάτωση των δραστηριοτήτων που απεκτήθησαν από την εταιρεία Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank.
- Από τα 24 ιδιόκτητα ακίνητα στην ιδιοκτησία της έχει ήδη μεταβιβάσει 15 εκ των οποίων το ένα μερικώς. Από τα 15 μεταβιβασθέντα ακίνητα τα 10 (9 ακίνητα εξ'ολοκλήρου και 1 μερικώς) μεταβιβάστηκαν εντός του 2023 και τα 5 κατά τη τρέχουσα περίοδο. Η δε ολοκλήρωση για την εταιρεία της Συναλλαγής "Skyline" εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του έτους αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις.
- Η Διοίκηση της Εταιρείας, κινούμενη στο ίδιο πλαίσιο της αναπροσαρμογής της κεφαλαιακής της διάρθρωσης καθώς και του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, κατόπιν της εγκρίσεως που έλαβε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που συγκλήθηκε στις 19/1/2024 αναπροσάρμοσε έτι περαιτέρω τη κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων, καθώς προέβη σε μείωση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά ευρώ 30,8εκ. και επιστροφή του στους μέτοχους της, ήτοι ευρώ 2,2 ανά μετοχή.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε την θετική πορεία στο πρώτο τρίμηνο του 2024, όπως και τη προηγούμενη χρονιά.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα (προσωρινά) στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 10,4% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2024 (έτος 2023: 13,8%). Ομοίως, οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) παρέμειναν σε ανοδική πορεία το 2024, σημειώνοντας αύξηση κατά 5,9% και 6,9% αντίστοιχα. Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν ανακάμψει πλήρως στα επίπεδα που είχαν καταγραφεί πριν από την κρίση δημόσιου χρέους της τελευταίας δεκαετίας. Συγκεκριμένα, μέχρι το 1ο τρίμηνο του 2024, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών παρέμειναν κατά 4% κάτω από την κορύφωσή τους το 3ο τρίμηνο του 2008, ανακάμπτοντας σωρευτικά κατά περίπου 66,4% από το κατώτατο σημείο τους το 3ο τρίμηνο του 2017. Οι αντίστοιχοι δείκτες για τις τιμές γραφείων και καταστημάτων λιανικής πώλησης είναι σήμερα 9,4% και 3,2% χαμηλότεροι από τις υψηλότερες τιμές που καταγράφηκαν το 2010.

Στα πλαίσια αυτά ο Όμιλος και η Εταιρεία, εκμεταλλευόμενη τις θετικές προοπτικές της αγοράς, προσβλέπει και στοχεύει στην ακόμα μεγαλύτερη εδραίωσή της ως εκ των μεγαλύτερων φορέων διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των



κεφαλαίων της, καθοδηγούμενη από τις θεμελιώδεις αρχές της, όπως η επιχειρηματική αριστεία, η υψηλή ποιότητα και η καινοτομία, για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, υπάλληλοι, κλπ.) και έχοντας ως επενδυτική στρατηγική της τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων των κεφαλαίων της.

Κοινωνική, Περιβαλλοντολογική Ευθύνη και Εταιρική Διακυβέρνηση

Ως κοινωνικά υπεύθυνη η Εταιρεία και ο Όμιλος, με διαφάνεια και αξιοπιστία συνδυάζουν την επιχειρηματική τους δράση με τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, δίνοντας προτεραιότητα στον **άνθρωπο** με υποστήριξη του προσωπικού μέσω τακτικών επισκέψεων ιατρού, χορήγησης ιατρικών και ασφαλιστικών παροχών, εκπαίδευση και κατάρτισή του μέσω της συμμετοχής του σε εξειδικευμένα εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια, υποστήριξη των στελεχών ανεξαρτήτως φύλου, ίδιες παροχές και ευκαιρίες εργασιακής ανελίξεως, στο **περιβάλλον** με συνεχή και συνεπή παρακολούθηση της ορθής χρήσεως των φυσικών πόρων, μείωση του ενεργειακού προφίλ και του ανθρακικού αποτυπώματος, μείωση της χρήσεως χαρτιού, ανακύκλωση χαρτιού, μπαταριών και ειδών πληροφορικής και στην **κοινωνία** με θέσπιση στόχων Κοινωνικής Ευθύνης και τη συνεχή μέτρηση της αποτελεσματικότητας των σχετικών ενεργειών, προκειμένου να βελτιώνει συνεχώς τις επιδόσεις της και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα των προσπαθειών της αλλά και την καθιέρωση δίκαιων επιχειρησιακών πρακτικών.

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

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

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη:

- Το ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- την διαφαινόμενη σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας,
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024,

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Σε συνέχεια της με ημερομηνία 19/01/2024 προσκλήσεως σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, τη 19/01/2024 αποφασίστηκε:

- η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό 30.800.000 ευρώ, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 14.000.000 κοινών, ονομαστικών, αδιαίρετων, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας, από 4,15 ευρώ σε 1,95 ευρώ ανά μετοχή, και η επιστροφή κεφαλαίου αυτού με καταβολή μετρητών στους Μετόχους καθώς και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Χορήγηση εξουσιοδοτήσεων για την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας,
- η μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 1 του Καταστατικού της Εταιρείας σε ALPHA REAL ESTATE SERVICES ΑΕ,
- η μεταβολή του σκοπού της Εταιρείας και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

Διαχείριση Κινδύνων

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

Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, είτε λόγω εξελίξεων της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε από αλλαγές στη ζήτηση χαρακτηριστικών ακινήτων ιδιοκτησίας μας, είτε από γεγονότα που αφορούν και σχετίζονται τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας και τις προοπτικές των εργασιών. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό μέσω: α) της ετήσιας αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων β) την επιλογή μισθωτών με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γ) τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο τυχόν κίνδυνος από τη διακύμανση των τιμών. Να επισημάνουμε ότι, στις μισθωτικές συμβάσεις υπάρχει μηχανισμός αναπροσαρμογής του μισθώματος σε περίπτωση θετικής

μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή και κατά συνέπεια η Εταιρεία και ο Όμιλος με τον τρόπο αυτό καλύπτουν τον κίνδυνο αγοράς καθώς, μέσω του μηχανισμού αυτού οποιαδήποτε θετική μεταβολή στην αξία των ακινήτων και κατά συνέπεια των αγοραίων μισθωμάτων, οδηγεί στην ανάλογη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων που εισπράττει η Εταιρεία ενώ σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή μείωσης των αγοραίων μισθωμάτων, τα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία δεν αναπροσαρμόζονται αντίστοιχα.

Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Καθώς η πλειονότητα των συναλλαγών (73%) πραγματοποιούνται με την μητρική εταιρεία Alpha Bank A.E, ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται στο ελάχιστο λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητάς της.

Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη

διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η Εταιρεία, δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας, λόγω των σημαντικών ταμειακών διαθεσίμων που διαθέτει.

Επιτοκιακός κίνδυνος

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το κύριο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και 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 (Βουλγαρία, Ρουμανία και Κύπρο). Στην Κύπρο το νόμισμα συναλλαγών και παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, ενώ στη Βουλγαρία η ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ είναι σταθερή. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται αποκλειστικά από τη Ρουμανία και κατά την 30.06.2024 κρίνεται ως μη σημαντική.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ανήκουν στον Όμιλο της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας του Ομίλου της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε., και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρείες αυτές, δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Η Εταιρεία, την χρήση 2023, κατέβαλε μέρισμα προς τους μετόχους της ποσού Ευρώ 3,64 εκατ. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2024 και 31.12.2023 αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ενεργητικό (με Alpha Bank)				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.165.782	1.585.777	2.165.782	1.585.777
Λοιπές απαιτήσεις	1.880.433	6.088.711	1.880.433	6.088.711
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	345.098	120.764	345.098	120.764
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	35.388.242	50.832.480	35.388.226	50.832.480
	39.779.554	58.627.733	39.779.539	58.627.733

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Απαιτήσεις από πελάτες	12.565.398	20.779.400	12.390.015	20.592.036
Λοιπές απαιτήσεις	1.306.440	1.813.897	1.006.409	1.434.280
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	614.362	51.019	593.771	-
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	3.777.740	3.571.197	-	-
	18.263.941	26.215.513	13.990.195	22.026.316

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Παθητικό (με Alpha Bank)				
Λοιπές υποχρεώσεις	821.588	735.348	821.588	735.348
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39.547	48.494	39.547	48.494
	861.135	783.842	861.135	783.842

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	371	3.849	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	176.535	271.447	108.317	198.287
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	938.288	131.444	912.641	75.256
	1.115.193	406.740	1.020.957	273.543

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2024 και 30.06.2023 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.969.093	4.551.517	3.969.093	4.548.517
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	409.139	1.120.166	409.139	1.120.166
Χρηματοοικονομικά έσοδα	450.233	253.241	450.233	253.241
	4.828.464	5.924.924	4.828.464	5.921.924

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.662.434	3.027.158	1.652.693	1.956.865
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.749	1.952	1.379	1.510
Λοιπά κέρδη	543.804	970.768	543.804	970.768
Χρηματοοικονομικά έσοδα	42.074	45.032	-	-
	3.250.061	4.044.910	2.197.876	2.929.143

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	31.751	13.862	31.751	13.862
Αμοιβές τρίτων	2.500	-	2.500	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	7.711	17.133	7.711	17.133
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	21.150	13.715	21.150	13.715
Χρηματοοικονομικά έξοδα	550	1.053	550	1.053
	63.661	45.763	63.661	45.763

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	71.648	67.408	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	115.477	123.966	109.283	112.814
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	46.110	15.552	14.482	1.950
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.797	2.535	6.526	568
	242.030	209.461	130.292	115.332

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/κών Στελεχών	391.969	374.075	391.969	374.075

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 31ης Ιουλίου 2024 ενέκρινε τη διάθεση κερδών χρήσης 2023 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και την διανομή μερίσματος κατά το συνολικό ποσό των ευρώ 3.640.000. ήτοι, μικτό, μέρισμα €0,26 ανά μετοχή Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 31ης Ιουλίου 2024 ενέκρινε τη διάθεση κερδών χρήσης 2023 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου εκ ποσού 266.415 ως έκτακτη αμοιβή προς το προσωπικό.
- Στα πλαίσια της συναλλαγής Skyline και συγκεκριμένα της μεταβίβασης του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σχετική απόφαση της με ημερομηνία 31ης Ιουλίου 2024 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αυτής, από την 01.07.2024 έως και την 26η Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει 5 ακίνητα συνολικής αξίας ευρώ 7.530 χιλ. με κέρδος που εκτιμάται ευρώ 1.040χιλ.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2024 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ-ΓΡΑΦΕΙΑ

Η Εταιρεία κατά την 30.06.2024 διαθέτει ένα γραφείο στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Για την Εταιρεία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
ΑΔΤ Ξ.400467

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.»

Έκθεση Επισκόπησης Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας και του Ομίλου «ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.» της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων με βάση την 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 ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



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

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

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



ALPHA REAL ESTATE SERVICES

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

για την περίοδο από 01.01.2024 έως 30.06.2024

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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2024	30.06.2023	Από 1 Ιανουαρίου έως 30.06.2024	30.06.2023
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	7.030.215	8.130.407	6.004.958	6.758.759
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		371	444	-	-
Σύνολο εσόδων		7.030.586	8.130.851	6.004.958	6.758.759
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3	(3.388.652)	(5.280.189)	(2.886.944)	(4.752.733)
Αμοιβές τρίτων	4	(1.641.284)	(1.525.988)	(1.428.152)	(1.209.443)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	5	(1.132.663)	(962.099)	(1.077.452)	(907.233)
Αποσβέσεις		(270.158)	(217.695)	(237.288)	(200.940)
Σύνολο εξόδων		(6.432.758)	(7.985.971)	(5.629.835)	(7.070.349)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	492.331	298.477	450.233	253.241
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(26.699)	(16.796)	(21.867)	(12.952)
Ζημιά απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	7	(115.025)	(233.631)	(115.025)	(233.631)
Λοιπά κέρδη / (ζημιές)		17.263	2.007	17.263	2.007
Κέρδη / (ζημιές) πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		965.699	194.937	705.727	(302.925)
Φόρος εισοδήματος	8	(203.561)	19.122	(172.300)	42.152
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		762.138	214.059	533.427	(260.773)
Διακοπείσες δραστηριότητες					
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος , από διακοπείσες δραστηριότητες	16	1.504.145	1.519.353	1.504.145	1.519.352
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος		2.266.282	1.733.412	2.037.572	1.258.579
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : μετόχους μητρικής		2.266.282	1.733.412		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,16</u>	<u>0,12</u>	<u>0,15</u>	<u>0,09</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,05</u>	<u>0,02</u>	<u>0,04</u>	<u>(0,02)</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) από διακοπείσες δραστηριότητες (βασικά και προσαρμοσμένα)	9	<u>0,11</u>	<u>0,11</u>	<u>0,11</u>	<u>0,11</u>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Σημ.				
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	2.266.282	1.733.412	2.037.572	1.258.579
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην καθαρή θέση :				
<i>Ποσά που μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
<i>Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού</i>	(746)	(5.417)	-	-
	(746)	(5.417)	-	-
<i>Ποσά που δεν μπορούν να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
<i>Καθαρή μεταβολή του αποθεματικού των αξιολογούμενων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση</i>	-	26.410	-	26.410
<i>Φόρος εισοδήματος</i>	-	(5.810)	-	(5.810)
	-	20.600	-	20.600
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	(746)	15.183	-	20.600
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	2.265.536	1.748.595	2.037.572	1.279.179
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	761.391	229.243	533.427	(240.173)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	1.504.145	1.519.352	1.504.145	1.519.352
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής	2.265.536	1.748.595		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	761.391	229.243		
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως από διακοπείσες δραστηριότητες	1.504.145	1.519.352		

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

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2024	31.12.2023*	30.06.2024	31.12.2023*
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	10	1.276.256	781.650	1.233.491	707.645
Άυλα πάγια	11	1.712.053	1.648.978	1.711.932	1.648.857
Υπεραξία		78.123	78.123	78.123	78.123
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	12	-	-	376.695	376.695
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	25	73.460	73.460	73.460	73.460
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		3.139.892	2.582.211	3.473.701	2.884.780
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	13	14.919.541	22.727.532	14.742.455	22.533.730
Λοιπές απαιτήσεις	14	4.256.305	8.783.165	3.899.231	8.357.191
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	15	39.369.293	54.101.127	35.383.882	50.454.757
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		58.545.139	85.611.824	54.025.568	81.345.679
Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση	16	14.339.874	19.229.341	14.339.874	19.229.341
Σύνολο ενεργητικού		76.024.905	107.423.375	71.839.143	103.459.799
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	27.300.000	58.100.000	27.300.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	17	20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	18	5.769.626	5.770.371	5.861.206	5.861.206
Αποτελέσματα εις νέον		15.695.110	13.428.826	11.725.729	9.688.157
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		68.949.622	97.484.083	65.071.822	93.834.250
Σύνολο καθαρής θέσεως		68.949.622	97.484.083	65.071.822	93.834.250
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		112.075	101.153	112.075	101.153
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		1.136.525	449.735	1.136.525	449.735
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	555.352	688.694	555.352	688.694
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.803.952	1.239.582	1.803.952	1.239.582
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	20	1.420.372	1.076.590	1.402.212	1.071.983
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		247.393	170.298	221.746	114.111
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21	3.603.565	7.452.820	3.339.410	7.199.873
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.271.331	8.699.708	4.963.369	8.385.967
Σύνολο υποχρεώσεων		7.075.283	9.939.290	6.767.321	9.625.549
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		76.024.905	107.423.373	71.839.143	103.459.799

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2023	58.100.000	20.184.886	5.573.735	12.916.604	96.775.225
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.733.412	1.733.412
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(5.417)	20.600	15.183
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(5.417)	1.754.012	1.748.595
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.501	-	12.501
Υπόλοιπο 30.06.2023	58.100.000	20.184.886	5.580.819	14.670.616	98.536.321
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.551.103	2.551.103
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(4.879)	12.351	7.472
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(4.879)	2.563.455	2.558.576
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	(3.640.000)
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	30.156
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(67.001)	66.035	(966)
Υπόλοιπο 31.12.2023	58.100.000	20.184.886	5.770.371	13.428.826	97.484.083
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.266.283	2.266.283
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	(745)	-	(745)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	(745)	2.266.283	2.265.538
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 30.06.2024	27.300.000	20.184.886	5.769.626	15.695.109	68.949.622

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2023	58.100.000	20.184.886	5.654.273	9.854.489	93.793.648
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.258.579	1.258.579
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	20.600	20.600
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	1.279.179	1.279.179
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	12.500	-	12.500
Υπόλοιπο 30.06.2023	58.100.000	20.184.886	5.666.773	11.133.668	95.085.327
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.347.383	2.347.383
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	12.349	12.349
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.359.732	2.359.732
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	231.278	(231.278)	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(3.640.000)	3.640.000
Δωρεάν Διάθεση μετοχών	-	-	30.156	-	30.156
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	(67.000)	66.035	(965)
Υπόλοιπο 31.12.2023	58.100.000	20.184.886	5.861.207	9.688.158	93.834.250
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.037.572	2.037.572
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	-	-	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	-	-	-	2.037.572	2.037.572
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-	-	-	(30.800.000)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 30.06.2024	27.300.000	20.184.886	5.861.207	11.725.730	65.071.822

Συνοπτική Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών
ΟΜΙΛΟΣ
Από 1 Ιανουαρίου έως
30.06.2024 30.06.2023

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.06.2024	30.06.2023
Λειτουργικές δραστηριότητες		
	965.699	194.937
	1.928.391	1.947.887
	2.894.089	2.142.824
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	270.158	217.695
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	115.025	233.631
Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	(1.627.756)	(972.752)
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	12.500
Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(465.632)	(281.681)
Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμένων παροχών	10.922	(124.919)
Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους	-	1.275.272
	1.196.806	2.502.570
Μεταβολές στοιχείων Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	34.892.452	(44.206.835)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(3.638.004)	(2.863.957)
	32.451.254	(44.568.222)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		
Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(13.594)	(6.682)
Καταβληθείς φόρος	(417.366)	(90.284)
	32.020.294	(44.665.188)
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.345.000	-
Εισπραχθέντες τόκοι	876.266	58.861
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(204.885)	(193.314)
	4.016.381	(134.453)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-
Πληρωμές τόκων	(13.105)	(8.552)
Πληρωμές για μισθώσεις	(101.844)	(84.853)
	(30.914.949)	(93.405)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)		
	5.121.726	(44.893.046)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης		
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(748)	5.570
	5.472.537	53.789.713
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης		
	10.593.515	8.902.237

		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2024	30.06.2023*
	Λειτουργικές δραστηριότητες		
	Κέρδη πριν τον φόρο από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	705.727	(302.925)
	Κέρδη πριν τον φόρο από διακοπείσες δραστηριότητες	1.928.391	1.947.887
	Σύνολο Κερδών προ φόρων	2.634.118	1.644.962
	<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</i>		
	Αποσβέσεις	237.288	200.940
	Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	115.025	233.631
	Κέρδη από περιουσιακά στοιχεία	(1.627.756)	(972.752)
	Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	-	12.500
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα	(428.366)	(240.289)
	Μεταβολή υποχρέωσης καθορισμών παροχών	10.922	(124.919)
	Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους		1.275.272
		941.231	2.029.345
	Μεταβολές στοιχείων Ενδ. Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	34.806.837	(44.155.802)
	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(3.649.213)	(2.963.860)
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	32.098.855	(45.090.317)
	Καταβεβλημένοι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(9.443)	(3.344)
	Καταβληθείς φόρος	(399.658)	(77.316)
	Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	31.689.754	(45.170.977)
	Επενδυτικές δραστηριότητες		
	Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.345.000	-
	Εισπραχθέντες τόκοι	834.133	13.625
	Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(204.460)	(192.246)
	Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	3.974.673	(178.621)
	Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	Μείωση (επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου	(30.800.000)	-
	Πληρωμές τόκων	(12.424)	(8.046)
	Πληρωμές για μισθώσεις	(70.100)	(71.297)
	Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(30.882.525)	(79.343)
	Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	4.781.902	(45.428.941)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσης	1.836.566	50.671.382
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσης	6.618.468	5.242.441



Σημειώσεις επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Γενικές Πληροφορίες

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

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)», μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρεία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων», ενώ το 1998 προστέθηκε στην επωνυμία της η λέξη ALPHA. Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος της Αθήνας στην Ελλάδα και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σταδίου 24. Την 19^η Ιανουαρίου 2024 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1, 3 και 5 του καταστατικού της Εταιρείας η οποία και καταχωρήθηκε την 23. 01.2024 στο Γ.Ε.ΜΗ. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή μετονομάστηκε η Εταιρεία σε Alpha Real Estate Services Ανώνυμη Εταιρεία. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 233801000 και η διάρκεια της ορίστηκε μέχρι την 3^η Ιουλίου 2052.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

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

Οι ενοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “ Alpha Real Estate Services ” και των θυγατρικών της περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης («όμιλος ALPHA»).

Οι μετοχές της εταιρείας Alpha Real Estate Services ΑΕ είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1998.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27η Σεπτεμβρίου 2024 με τη παρακάτω σύνθεση και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.alpharealestateservices.gr

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

Εποπτεύουσα Αρχή

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Υπουργείο
Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού

Νομικός Σύμβουλος

Μαρία Μπαρκάτσα

Εσωτερικός Ελεγκτής

Μαρία Κωστάκη

1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Η Εταιρεία κατήρτισε τις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2024 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις αυτές θα πρέπει να αναγνωσθούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρεία για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Με την εξαίρεση των αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

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

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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern)

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30.06.2024 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going Concern). Για την αξιολόγηση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας ο Όμιλος και η Εταιρεία έλαβαν υπόψιν τα ακόλουθα:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το πρώτο εξάμηνο του 2024, η παγκόσμια οικονομία παρέμεινε ανθεκτική, παρά τις γεωπολιτικές αναταραχές και τα υψηλά επιτόκια. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός υποχωρεί ταχύτερα του αναμενόμενου και οι αγορές εργασίας παραμένουν ισχυρές. Η ανάκαμψη διαφέρει ανά περιοχή, με τις Ηνωμένες Πολιτείες (ΗΠΑ) και αρκετές αναδυόμενες αγορές να συνεχίζουν να παρουσιάζουν ισχυρή ανάπτυξη, σε αντίθεση με τη ζώνη του ευρώ.

Σύμφωνα με τις μακροοικονομικές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ιούνιος 2024), οι κύριοι παράγοντες που διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ήπια ανάκαμψη της ζώνης του ευρώ, στις αρχές του 2024, ήταν η άνοδος της δαπάνης των νοικοκυριών και η ώθηση από το καθαρό εμπόριο. Πέραν αυτού, η ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας, με ιστορικά χαμηλά επίπεδα ποσοστών ανεργίας και η μειωμένη επίδραση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής, ενισχύουν τη δυναμική της ανάπτυξης.



Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Τράπεζα της Ελλάδος), ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα κυμανθεί μεταξύ 2% και 2,5% το 2024 και 1,9% με 2,6% το 2025, σημαντικά υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης (0,8% και 1,4% αντίστοιχα, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή).

Η οικονομική μεγέθυνση προβλέπεται ότι θα υποστηριχθεί κυρίως από: (i) την αυξημένη συμβολή των επενδύσεων, πρωτίστως λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), την εκτέλεση του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) και των αυξανόμενων ροών Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ), (ii) την ενίσχυση της εξωστρέφειας των ελληνικών επιχειρήσεων, καθώς και (iii) την ανθεκτικότητα της ιδιωτικής κατανάλωσης, καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν.

Ρευστότητα και Κεφαλαιακή Επάρκεια

- Η ρευστότητα τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της παρέμεινε υψηλή και στο πρώτο εξάμηνο του 2024, αφενός ένεκα της θετικής ροής των εσόδων από παροχή υπηρεσιών, αφετέρου λόγω της φερεγγυότητας των πελατών και των μισθωτών των ακινήτων της και δεν επηρεάστηκε από την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου και επιστροφή στους μετόχους ποσού ευρώ 30,8εκ. Ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία αναφοράς των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2024 αλλά έως και τη δημοσίευση αυτών, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, με ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια και ρευστότητα και απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεών τους προς προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές. Ως εκ τούτου, για τρίτη χρονιά η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 3.640.000, ήτοι Ευρώ 0,26 μέρισμα (μικτό ποσό) ανά μετοχή.

Εξέλιξη Στρατηγικού Μετασχηματισμού και Skyline

- Ολοκληρώθηκε η λειτουργική ενσωμάτωση των δραστηριοτήτων που απεκτήθησαν από την εταιρεία Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε εταιρείας του Ομίλου Alpha Bank.
- Από τα 24 ιδιόκτητα ακίνητα στην ιδιοκτησία της έχει ήδη μεταβιβάσει 17, εκ των οποίων τα 10 μεταβιβάστηκαν εντός του 2023 και τα 7 κατά τη τρέχουσα περίοδο. Η δε ολοκλήρωση για την εταιρεία της Συναλλαγής “Skyline” εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του έτους αφού ολοκληρωθούν οι εκ του νόμου διατυπώσεις.
- Η διοίκηση της Εταιρείας, κινούμενη στο ίδιο πλαίσιο της αναπροσαρμογής της κεφαλαιακής της διάρθρωσης καθώς και του εξορθολογισμού των σχετικών δεικτών αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων που απασχολεί, κατόπιν της εγκρίσεως που έλαβε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που συγκλήθηκε στις 19/1/2024 αναπροσάρμοσε έτι περαιτέρω τη κεφαλαιακή της διάρθρωση ως προς το μέγεθος των ιδίων κεφαλαίων, καθώς προέβη σε μείωση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά ευρώ 30,8εκ. και επιστροφή του στους μετόχους της, ήτοι ευρώ 2,2 ανά μετοχή.

Προοπτικές Σχετικής Αγοράς Ακινήτων

Η εγχώρια αγορά ακινήτων συνέχισε την θετική πορεία στο πρώτο τρίμηνο του 2024, όπως και τη προηγούμενη χρονιά.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα (προσωρινά) στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 10,4% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2024 (έτος 2023:

13,8%). Ομοίως, οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) παρέμειναν σε ανοδική πορεία το 2024, σημειώνοντας αύξηση κατά 5,9% και 6,9% αντίστοιχα. Οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν ανακάμψει πλήρως στα επίπεδα που είχαν καταγραφεί πριν από την κρίση δημόσιου χρέους της τελευταίας δεκαετίας. Συγκεκριμένα, μέχρι το 1ο τρίμηνο του 2024, οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών παρέμειναν κατά 4% κάτω από την κορύφωσή τους το 3ο τρίμηνο του 2008, ανακάμπτοντας σωρευτικά κατά περίπου 66,4% από το κατώτατο σημείο τους το 3ο τρίμηνο του 2017. Οι αντίστοιχοι δείκτες για τις τιμές γραφείων και καταστημάτων λιανικής πώλησης είναι σήμερα 9,4% και 3,2% χαμηλότεροι από τις υψηλότερες τιμές που καταγράφηκαν το 2010.

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

Εν κατακλείδι, το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη:

- Το ότι τόσο η Εταιρεία όσο και οι θυγατρικές της διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων
- τις διαφαινόμενες θετικές προοπτικές της τοπικής αγοράς ακινήτων,
- την διαφαινόμενη σε μακροοικονομικό περιβάλλον θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας,
- τη θετική πορεία και διαφαινόμενη προοπτική της εγχώριας αγοράς
- την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και τις προοπτικές υιοθέτησης ενός σταθερότερου και επενδυτικά φιλικότερου φορολογικού και αναπτυξιακού πλαισίου,
- την επιτυχημένη ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού της,
- την κερδοφορία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024,

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

1.1.1. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που ισχύουν από 01.01.2024:

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μια εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρείες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιρειών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρεία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει το Δ.Π.Χ.Π. 18, το Δ.Π.Χ.Π 19 και την κατωτέρω τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 τα οποία έχουν υποχρεωτική εφαρμογή μετά την 1.1.2024 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου

και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις ενδιάμεσες οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 18. Το Δ.Π.Χ.Π 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρεία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19 «Θυγατρικές εταιρείες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρεία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τα λοιπά πρότυπα ή τροποποιήσεις προτύπων που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και τα οποία δεν έχουν ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία αναλύονται στη σημείωση 1.1.2 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023.

Περαιτέρω ανάλυση ως προς τα ανωτέρω πρότυπα που είχαν εκδοθεί πριν την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 παρατίθεται στη σημείωση 1.1.2 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023.

1.2 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί επαρκή πληροφόρηση κατά τη διενέργεια των εκτιμήσεων, στις οποίες εφαρμόζει υποκειμενική κρίση. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις. Πολλές από τις κρίσεις που υιοθετεί η Εταιρεία και ο Όμιλος, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις.

Κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Οι κύριες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και οι οποίες έχουν σημαντική επίπτωση στα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται παρακάτω:

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

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

Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπόψη οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τον χρόνο ολοκλήρωσης των συναλλαγών πώλησης. Στην περίπτωση που η πώληση δεν ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ταξινόμηση των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού ή της ομάδας διάθεσης στα κατεχόμενα προς πώληση, ασκείται κρίση προκειμένου να αξιολογηθεί αν η αιτία της καθυστέρησης είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρείας και αν η Εταιρεία εξακολουθεί να είναι δεσμευμένη στο πρόγραμμα για τη διάθεσή τους και η πώληση θεωρείται πιθανό να συμβεί.

(β) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς ελέγχου απομείωσης την συμμετοχή της σε θυγατρικές Εταιρείες. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

(γ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρακολουθούν τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις

εκτιμώνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου με την συνεισφορά των νομικών συνεργατών, που αξιολογούν τις μεμονωμένες υποθέσεις και προβαίνουν σε εκτιμήσεις των πιθανών κινδύνων και της πιθανής επίπτωσης στις χρηματοαγορές της εταιρείας και του ομίλου

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Εκτιμήσεις ακινήτων	2.732.590	3.579.241	2.416.175	3.047.193
Διαχείριση ακινήτων	4.297.625	4.551.166	3.588.784	3.711.566
Σύνολο	7.030.215	8.130.407	6.004.958	6.758.759

Σε επίπεδο Εταιρείας, η μεταβολή των εσόδων από παροχή υπηρεσιών προέρχεται από μείωση των υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων κατά ποσό Ευρώ 123 χιλ. που οφείλεται κυρίως σε μείωση του εσόδου από μεσιτικές εργασίες διαμεσολάβησης επι πωλήσεων ακινήτων και κατά ποσό Ευρώ 631 χιλ. που οφείλεται κυρίως στον μειωμένο αριθμό ακινήτων προς εκτίμηση.

Τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου προέρχονται κατά 94.3% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου Alpha Bank και το υπόλοιπο 5.7% από λοιπούς τρίτους πελάτες, (αντίστοιχα τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για 30.06.2023 προέρχονται κατά 93,2% από την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου και το υπόλοιπο 6.8% από λοιπούς τρίτους πελάτες), τα οποία συμβατικά αποπληρώνονται σε 30 ημέρες.

3. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Μισθοί	2.685.997	2.703.702	2.238.816	2.242.180
Εργοδοτικές εισφορές	528.109	522.689	501.231	498.289
Έκτακτες αμοιβές	-	429.272	-	429.272
Λοιπές επιβαρύνσεις	163.625	144.779	135.975	103.245
Δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών	-	12.500	-	12.500
Έξοδα / (έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	10.922	(124.919)	10.922	(124.919)
Κόστος αποζημίωσης προγράμματος εθελουσίας εξόδου	-	1.592.166	-	1.592.166
Σύνολο	3.388.652	5.280.189	2.886.944	4.752.733

Η μείωση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού σε επίπεδο Εταιρείας κατά Ευρώ 1.866 χιλ, οφείλεται κυρίως α) στο κόστος του προγράμματος εθελουσίας εξόδου προσωπικού που εφάρμοσε η Εταιρεία τον Απρίλιο του 2023 αναγνωρίζοντας στα αποτελέσματα έξοδο ποσού Ευρώ 1.592 χιλ. Το πρόγραμμα ολοκληρώθηκε με 31.12.2023 και επομένως δεν υφίσταται τέτοιο κόστος στην αντίστοιχη περίοδο του 2024, και β) στην πρόβλεψη κόστους έκτακτων αμοιβών προς το προσωπικό την 30.06.2024 κατά ποσό Ευρώ 430 χιλ. συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις 30.06.2024 ήταν στον Όμιλο 133 άτομα και στην Εταιρεία 110 άτομα. Στις 31.12.2023 ο αριθμός προσωπικού ήταν για τον Όμιλο 126 άτομα και για την Εταιρεία 102 άτομα.

4. Αμοιβές τρίτων

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Δικηγόροι	148.721	165.296	133.948	152.818
Μηχανικοί-εκτιμητές	1.049.682	945.803	895.873	748.980
Λοιποί	468.117	431.394	423.566	324.150
Σύνολο	1.666.520	1.542.493	1.453.387	1.225.948
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	1.641.284	1.525.988	1.428.152	1.209.443
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	25.236	16.505	25.236	16.505

5. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ασφάλιστρα	26.909	25.299	21.951	21.166
Επισκευές και συντηρήσεις	226.126	235.224	219.074	223.246
Λοιπές παροχές τρίτων	67.739	76.565	64.936	73.648
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων	175.146	235.037	175.146	235.037
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.681	1.284	1.681	1.284
Λοιποί φόροι τέλη	30.920	37.855	30.885	37.775
Ενοίκια Κτηρίων & Λοιπού εξοπλισμού	9.759	8.795	7.613	6.652
Έξοδα μετακινήσεων	47.207	65.905	39.629	58.321
Γραφική ύλη	6.195	8.834	4.585	6.017
Έξοδα μετοχολογίου	10.331	10.996	10.331	10.996
Κοινόχρηστες δαπάνες	57.958	62.842	57.958	62.842
Συνδρομές	71.921	69.823	67.743	65.853
Λοιπά έξοδα	583.221	363.924	558.369	344.680
Σύνολο	1.315.113	1.202.383	1.259.902	1.147.517
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	1.132.663	962.099	1.077.452	907.233
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	182.450	240.284	182.450	240.284

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, ΕΝΦΙΑ και Τέλη Ακινήτων ποσού Ευρώ 182 χιλ. που αφορούν την περίοδο 30.06.2024 και 240 χιλ. που αφορούν την περίοδο 30.06.2023, έχουν ενσωματωθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες (αναφέρεται στην σημ. 16). Η δε αύξηση των «Λοιπων Εξόδων» κατά το πρώτο

εξάμηνο του 2024 προέρχεται κατά ποσό Ευρώ 87 χιλ. δαπάνες που αφορούν την επικοινωνία της νέας εταιρικής εικόνας της εταιρείας και κατά ποσό Ευρώ 134 χιλ. από αυξημένες επιρριπτόμενες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για λογαριασμό του Ομίλου της ALPHA BANK οι οποίες στην συνέχεια κατά το μεγαλύτερο μέρος τιμολογούνται ως μέρος αμοιβής υπηρεσιών διαχείρισης.

6. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	492.331	282.676	450.233	237.440
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	-	15.801	-	15.801
Σύνολο	492.331	298.477	450.233	253.241

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

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

Η Εταιρεία προχώρησε κατά την 30.06.2024 σε υπολογισμό πρόβλεψης ζημιάς απομείωσης για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου από τοποθέτηση διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις ποσού Ευρώ 6.237, ενώ αναγνώρισε έσοδο από γύρισμα πρόβλεψης που είχε σχηματιστεί για προθεσμιακές καταθέσεις οι οποίες έληξαν ποσού Ευρώ 37.361. Επιπλέον η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες ποσού Ευρώ 146.149 (30.06.2023 ποσό Ευρώ 176.672).

8. Φόρος εισοδήματος

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

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Τρέχων φόρος	761.148	874.695	729.887	851.665
Αναβαλλόμενος φόρος	(133.341)	(465.282)	(133.341)	(465.282)
Σύνολο φόρου	627.807	409.413	596.546	386.383

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

(Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Τρέχων φόρος	223.963	183.777	192.702	160.747
Αναβαλλόμενος φόρος	(20.402)	(202.899)	(20.402)	(202.899)
Σύνολο φόρου	203.561	(19.122)	172.300	(42.152)

(Διακοπείσες δραστηριότητες)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Τρέχων φόρος	537.186	690.918	537.186	690.918
Αναβαλλόμενος φόρος	(112.940)	(262.383)	(112.940)	(262.383)
Σύνολο φόρου	424.246	428.535	424.246	428.535

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Αποζημίωση προσωπικού	2.403	158.981	2.403	158.981
Δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις	54.483	(81)	54.483	(81)
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	51.150	254.983	51.150	254.983
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	25.305	51.399	25.305	51.399
Σύνολο	133.341	465.282	133.341	465.282
<i>*Εκ των οποίων</i>				
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	20.402	202.899	20.402	202.899
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	112.940	262.383	112.940	262.383

Παρατίθεται κατωτέρω συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>			
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη/ (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος (από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	2.894.089	2.142.824	2.634.118	1.644.962				
Φόρος εισοδήματος (ονομαστικός φορολογικός συντελεστής)	(21,49%) (621.880)	(19,81%) (424.488)	(22,00%) (579.506)	(22,00%) (361.892)				
Αύξηση/ (μείωση) προερχόμενη από:								
Έξοδα μη εκπεστέα	(0,71%) (20.520)	(1,45%) (31.052)	(0,65%) (17.040)	(1,49%) (24.488)				
Έσοδα μη φορολογητέα	0,09% 2.734	0,03% 627	0,00% -	0,00% -				
Λοιπές φορολογικές διαφορές	0,41% 11.859	2,12% 45.500	0,00% -	0,00% (3)				
Φόρος εισοδήματος (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(21,69%) (627.807)	(19,11%) (409.413)	(22,65%) (596.546)	(23,49%) (386.383)				
Φόρος εισοδήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(7,03%) (203.561)	0,89% 19.122	(6,54%) (172.300)	2,56% 42.152				
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες (πραγματικός φορολογικός συντελεστής)	(14,66%) (424.246)	(20,00%) (428.535)	(16,11%) (424.246)	(26,05%) (428.535)				

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν με ακρίβεια. Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

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

Βασικά κέρδη ανά μετοχή: Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίστανται κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς μετά την αφαίρεση του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής	2.266.282	1.733.412	2.037.572	1.258.579
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,16	0,12	0,15	0,09

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	762.138	214.059	533.427	(260.773)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη/(Ζημιά) ανά μετοχή (Ευρώ)	0,05	0,02	0,04	(0,02)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της Μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	1.504.145	1.519.352	1.504.145	1.519.352
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ)	0,11	0,11	0,11	0,11

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή: Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρεία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

10. Ενσώματα πάγια
ΟΜΙΛΟΣ

	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Δικ/τα χρήσης κτηρίων & επιβ/κών αυτ/ων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2023	266.848	507.599	1.114.693	1.889.140
Προσθήκες	-	14.254	148.163	162.417
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	15.263	15.263
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(108.548)	(114.624)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(96)	(327)	(423)
30 Ιουνίου 2023	266.848	515.681	1.169.244	1.951.773
01 Ιουλίου 2023	266.848	515.681	1.169.244	1.951.773
Προσθήκες	-	35.139	97.324	62.185
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	141	(154)	(555)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(8.584)	(203.360)	(212.224)
31 Δεκεμβρίου 2023	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	542.377	1.162.560	1.971.786
Προσθήκες	-	5.085	609.457	614.541
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	13.496	13.496
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(1)	-	(1)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(22.186)	-	(22.186)
30 Ιουνίου 2024	266.849	525.274	1.785.513	2.577.636
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2023	163.524	361.162	503.751	1.028.437
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	40.945	86.565	137.240
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.164)	(76.806)	(82.970)
30 Ιουνίου 2023	173.254	395.940	513.510	1.082.704
01 Ιουλίου 2023	173.254	395.940	513.510	1.082.704
Αποσβέσεις περιόδου	9,730	34.037	113.519	157.286
Αποσβέσεις εκπονηθέντων- λήξεων	-	(1.772)	(47.541)	(49.313)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(1)	(540)	(541)
31 Δεκεμβρίου 2023	182.984	428.204	578.948	1.190.136
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	428.204	578.948	1.190.136
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	17.096	106.607	133.433
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(3)	(3)
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(22.186)	-	(22.186)
30 Ιουνίου 2024	192.714	423.114	685.552	1.301.380

Αναπόσβεστη αξία

30 Ιουνίου 2023	93.594	119.741	655.734	869.069
31 Δεκεμβρίου 2023	83.865	114.173	583.612	781.650
30 Ιουνίου 2024	74.135	102.161	1.099.960	1.276.256

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Δικαιώματα χρήσης κτηρίων και επιβατικών αυτοκινήτων			
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	αυτοκινήτων	Σύνολο
Αξία Κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2023	266.849	437.340	966.342	1.670.531
Προσθήκες	-	13.186	148.163	161.349
Μεταφορές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(6.076)	(104.508)	(110.584)
30 Ιουνίου 2023	266.849	444.449	1.009.998	1.721.296
01 Ιουλίου 2023	266.849	444.449	1.009.998	1.721.296
Προσθήκες	-	35.197	16.108	51.305
Μεταφορές-Αναπροσαρμογές	-	-	-	-
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	-	(63.978)	-63.978
31 Δεκεμβρίου 2023	266.849	479.647	962.127	1.708.623
01 Ιανουαρίου 2024	266.849	479.647	962.127	1.708.623
Προσθήκες	-	4.660	608.253	612.913
Μεταβολές-Αναπροσαρμογές	-	-	13.496	13.496
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(21.021)	-	(21.021)
30 Ιουνίου 2024	266.849	463.285	1.583.876	2.314.010
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2023	163.524	322.951	393.159	879.634
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	38.761	72.913	121.404
Αποσβέσεις εκπονηθέντων-λήξεων	-	(6.076)	(72.479)	(78.555)
30 Ιουνίου 2023	173.254	355.635	393.593	922.483
01 Ιουλίου 2023	173.254	355.635	393.593	922.483
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	32.824	65.032	107.587
Αποσβέσεις εκπονηθέντων-λήξεων	-	-	(29.091)	(29.091)
31 Δεκεμβρίου 2023	182.984	388.460	429.534	1.000.978
01 Ιανουαρίου 2024	182.984	388.460	429.534	1.000.978
Αποσβέσεις περιόδου	9.730	15.859	74.973	100.562
Διαγραφές-Εκποιήσεις Λήξεις	-	(21.020)	-	(21.020)
30 Ιουνίου 2024	192.714	383.298	504.508	1.080.520
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2023	93.595	88.814	631.667	814.076
31 Δεκεμβρίου 2023	83.865	91.187	532.593	707.645
30 Ιουνίου 2024	74.135	79.987	1.079.369	1.233.491

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

11. Άυλα πάγια

	ΟΜΙΛΟΣ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2023	1.801.115	375.940	565.600	2.742.655
Προσθήκες	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2023	1.801.115	375.940	565.600	2.742.655
01 Ιουλίου 2023	1.801.115	375.940	565.600	2.742.655
Προσθήκες	219.087	44.650	-	263.737
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	-	(50.000)	-	(50.000)
Μεταφορές	199.551	(199.551)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	2.219.754	171.039	565.600	2.956.392
01 Ιανουαρίου 2024	2.219.754	171.039	565.600	2.956.392
Προσθήκες	20.718	179.083	-	199.801
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2024	2.240.472	350.122	565.600	3.156.194
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2023	996.919	-	21.996	1.018.914
Αποσβέσεις περιόδου	61.602	-	18.853	80.455
30 Ιουνίου 2023	1.058.520	-	40.849	1.099.369
01 Ιουλίου 2023	1.058.520	-	40.849	1.099.369
Αποσβέσεις περιόδου	69.788	-	138.258	208.045
31 Δεκεμβρίου 2023	1.128.308	-	179.107	1.307.415
01 Ιανουαρίου 2024	1.128.308	-	179.107	1.307.415
Αποσβέσεις περιόδου	80.166	-	56.560	136.726
30 Ιουνίου 2024	1.208.474	-	235.667	1.444.140
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2023	742.595	375.940	524.751	1.643.286
31 Δεκεμβρίου 2023	1.091.446	171.039	386.493	1.648.978
30 Ιουνίου 2024	1.031.998	350.122	329.933	1.712.053

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Λογισμικό	Λογισμικό υπό Ανάπτυξη	Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
01 Ιανουαρίου 2023	1.779.166	375.940	565.600	2.720.706
Προσθήκες	-	-	-	-
Επίπτωση από αγορά κλάδου	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2023	1.779.166	375.940	565.600	2.720.706
01 Ιουλίου 2023	1.779.166	375.940	565.600	2.720.706
Προσθήκες	219.087	44.650	-	263.737
Διαγραφές-Εκποιήσεις,Λήξεις	-	(50.000)	-	(50.000)
Μεταφορές	199.551	(199.551)	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	2.197.805	171.039	565.600	2.934.443
01 Ιανουαρίου 2024	2.197.805	171.039	565.600	2.934.443
Προσθήκες	20.718	179.083	-	199.801
30 Ιουνίου 2024	2.218.523	350.122	565.600	3.134.245
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2023	976.048	-	21.996	998.043
Αποσβέσεις περιόδου	60.683	-	18.853	79.616
30 Ιουνίου 2023	1.036.730	-	40.849	1.077.579
01 Ιουλίου 2023	1.036.730	-	40.849	1.077.579
Αποσβέσεις περιόδου	69.750	-	138.258	208.008
31 Δεκεμβρίου 2023	1.106.480	-	179.107	1.285.587
01 Ιανουαρίου 2024	1.106.480	-	179.107	1.285.587
Αποσβέσεις περιόδου	80.166	-	56.560	136.726
30 Ιουνίου 2024	1.186.646	-	235.667	1.422.313
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2023	742.436	375.940	524.751	1.643.127
31 Δεκεμβρίου 2023	1.091.324	171.039	386.493	1.648.857
30 Ιουνίου 2024	1.031.877	350.122	329.933	1.711.932

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

Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν προκύψει από τον επιμερισμό του τιμήματος κατά την εξαγορά κλάδου υπηρεσιών της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. («AREMI») και περιλαμβάνει την αξία που έχει αποδοθεί σε αποκτηθείσες πελατειακές σχέσεις. Τα «Δικαιώματα Συμβάσεων με πελάτες» έχουν αναγνωρισθεί στην εύλογη αξία τους με την μέθοδο αποτίμησης «Multi Period Excess Earnings Method», και αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους όπως προσδιορίστηκε κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας και έχει ορισθεί στα 5 έτη.

12. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Την 30^η Ιουνίου 2024 η Εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως:

Θυγατρική	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής 31.12.2023	Αξία Συμμετοχής 30.06.2024
Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D.	3.000	100,00	76.695	76.695
Alpha Real Estate Services S.R.L.	4.000	100,00	289.000	289.000
Alpha Real Estate Services L.L.C.	1.900	100,00	11.000	11.000
Σύνολο			376.695	376.695

Στα πλαίσια ελέγχου απομείωσης του κόστους συμμετοχής σε θυγατρικές κατά την 30.06.2024 δεν προέκυψε κάποιο επιπρόσθετο ποσό ύστερα από την αξιολόγηση ενδείξεων απομείωσης των θυγατρικών Εταιρειών.

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

13. Απαιτήσεις από πελάτες

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από τρίτους πελάτες	-	578.260	606.106	576.557	599.668
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	23	14.731.180	22.365.177	14.555.796	22.177.812
Απομείωση βάση ΔΠΧΠ 9	-	(389.899)	(243.750)	(389.899)	(243.750)
Σύνολο	-	14.919.541	22.727.532	14.742.455	22.533.730

Η μεταβολή των απαιτήσεων της Εταιρείας κατά ποσό Ευρώ 7.791.275, οφείλεται κυρίως στην μείωσή τους λόγω α) είσπραξης απαιτήσεων από μεταβίβαση, κατά τη χρήση 2023, ακινήτων σε ενδοομιλικούς πελάτες ποσού Ευρώ 11.965.000 , β) τον σχηματισμό επιπλέον πρόβλεψης απομείωσης πελατών 146.000, αλλά και στην αύξηση απαιτήσεων α) κατά ποσό Ευρώ 3.415.000 από μεταβιβάσεις ακινήτων το τίμημα των οποίων έχει συνομολογηθεί ότι θα εισπραχθεί εντός 6 μηνών από τη μεταβίβαση του εκάστοτε ακινήτου και β) κατά ευρώ 905.000 που αφορά απαιτήσεις απο παρασχεθείσες υπηρεσίες στα πλαίσια συμβάσεων παροχής υπηρεσιών.

Στα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2023, πιστωτικό υπόλοιπο πελάτη ποσό Ευρώ 211.250 την 31.12.2023 αναταξινομήθηκε στις “Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις” στην γραμμή Προκαταβολές Πελατών (σημείωση 21) για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθότερης παρουσίασης.

Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν την περίοδο 01.01.2024 έως 30.06.2024. είχαν λογιστική αξία ποσό Ευρώ 4.889.467 και μεταβιβάστηκαν με τίμημα Ευρώ 6.760.000 και ως εκ τούτου προέκυψε συνολικό κέρδος από την πώληση τους ποσού Ευρώ 1.627.756 που έχει ταξινομηθεί στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητα (σημείωση 16).

Η κίνηση απομείωσης για απαιτήσεις από πελάτες για την περίοδο 01.01.2023– 30.06.2024 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Σύνολο απομειώσεων 01.01.2023	222.801	222.801
Απομείωση περιόδου χρήσης	176.672	176.672
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2023	399.473	399.473
Αναστροφή απομείωσης χρήσης	(155.723)	(155.723)
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2023	243.750	243.750
Απομείωση περιόδου χρήσης	146.149	146.149
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2024	389.899	389.899

Την 30 Ιουνίου 2024 δεν προέκυψε πρόβλεψη απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες που ανήκουν στον όμιλο της Alpha Bank.

14. Λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	133.950	9.579	127.604	2.484
Διαχείριση κοινόχρηστων ακινήτων	114.437	114.437	114.437	114.437
Λογαριασμοί λοιπών απαιτήσεων	2.211.963	6.532.312	1.866.123	6.117.560
Δεδουλευμένα έσοδα υπηρεσιών	1.778.338	2.109.561	1.778.338	2.109.561
Έξοδα επομένων χρήσεων	17.616	17.276	12.730	13.150
Σύνολο	4.256.305	8.783.165	3.899.231	8.357.191

Η μείωση στις Λοιπές Απαιτήσεις της Εταιρεία κατά ποσό Ευρώ 4,4 εκατ. οφείλεται κατά κύριο λόγο στην απόδοση προς την ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ ποσό εκ ευρώ 4,5 εκατ, με ταυτόχρονη αντιστοιχη ισόποση μείωση των υποχρεώσεων, το οποίο διακρατούσε η εταιρεία ως θεματοφύλακας στα πλαίσια των επ' αμοιβή ενεργειών της για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης ακινήτου κυριότητας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ σε τρίτο αγοραστή.

15. Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες

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

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	2.043	1.093	1.893	1.018
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	39.373.487	54.137.395	35.388.226	50.491.100
Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου	(6.237)	(37.361)	(6.237)	(37.361)
Σύνολο	39.369.293	54.101.127	35.383.882	50.454.757

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

Η κίνηση απομείωσης για τις προθεσμιακές καταθέσεις λόγω αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της περιόδου 1.1.2023- 30.06.2024 έχει ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απομείωση 01.01.2023	(2.942)	(2.942)
Απομείωση χρήσης 01.01.2023 - 30.06.2023	(56.959)	(56.959)
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2023	(59.901)	(59.901)
Απομείωση χρήσης 01.07.2023 - 31.12.2023	22.540	22.540
Σύνολο απομειώσεων 31.12.2023	(37.361)	(37.361)
Απομείωση χρήσης 01.01.2024 - 30.06.2024	(31.124)	31.124
Σύνολο απομειώσεων 30.06.2024	(6.237)	(6.237)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	2.043	1.093	1.893	1.018
Καταθέσεις όψεως	8.843.536	3.923.892	6.616.575	1.835.548
Προθεσμιακές καταθέσεις	1.747.936	1.547.552	-	-
Σύνολο	10.593.515	5.472.537	6.618.468	1.836.566

Η Εταιρεία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 τήρησε το σύνολο των διαθεσίμων της σε πιστωτικό ίδρυμα του εσωτερικού (ALPHA BANK AE) ενώ η θυγατρική της ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL σε πιστωτικό ίδρυμα του εξωτερικού (ALPHA BANK ROMANIA).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για 31.12.2023 και 30.06.2024, οι καταθέσεις προθεσμίας έχουν ταξινομηθεί σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π. 9 στο στάδιο 1.

Οι λήξεις των προθεσμιακών καταθέσεων εμφανίζονται κατωτέρω: είναι :

30.06.2024	Ποσό	Λήξη
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E.	12.000.000	10/03/2025
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E	16.500.000	29/10/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.192	11/9/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	843.831	25/7/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	200.912	22/8/2024
	30.247.936	
31.12.2023		
ALPHA REAL ESTATE SERVICES A.E	48.000.000	19/03/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	844.119	25/1/2024
ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL	703.433	11/3/2024
	49.547.552	

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	Στάδιο 1
Υπόλοιπο 30.06.2024	30.247.936	28.500.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 30.06.2024	(6.237)	(6.237)
Σύνολο	30.241.699	28.493.763
	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Στάδιο 1	Στάδιο 1
Υπόλοιπο 31.12.2023	49.547.552	48.000.000
Απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου 31.12.2023	(37.361)	(37.361)
Σύνολο	49.510.191	47.962.639

16. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση – Διακοπείσες Δραστηριότητες

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

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30.06.2024	31.12.2023
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.790.182	2.416.827
Επενδυτικά ακίνητα	12.549.692	16.812.514
	14.339.874	19.229.341

Στο πλαίσιο της συναλλαγής “Skyline” θα μεταβιβασθεί το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας σε εταιρείες του Ομίλου της «Alpha Services and Holdings A.E.». Κατά την 09.09.2022 όπου χαρακτηρίστηκαν σαν «Στοιχεία Ενεργητικού προς Πώληση», κατόπιν έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την μεταβίβαση του συνόλου των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της που αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα, τα πάγια επιμετρήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας, αφαιρουμένων τυχόν εξόδων που θα προκύψουν από την πώληση ως ομάδα διάθεσης, καθώς αναμένεται η μεταβίβασή τους στο πλαίσιο μίας ενιαίας συναλλαγής. Στα πλαίσια της παραπάνω διαδικασιών, κατά την διάρκεια του 2023 μεταβιβάστηκαν 10 ακίνητα (9 ακίνητα εξ ολοκλήρου και ένα μερικώς) έναντι συνολικού τιμήματος Ευρώ 20.135.000. Από την πώληση των ακινήτων προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 1.870.308, το οποίο ενσωματώθηκε στο αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες, όπως αναλύεται στην παρακάτω ενότητα «Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η πώληση των εναπομένων ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024. Η καθυστέρηση οφείλεται στις αλλαγές του νομικού και

διοικητικού πλαισίου για τη μεταβίβαση συγκεκριμένων ακινήτων καθώς και των αλλαγών στο νομικό πλαίσιο σχετικά με το κτηματολόγιο και τη χρονική διαδικασία εκδοσης σχετικών πιστοποιητικών.

Διακοπείσες Δραστηριότητες

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Ενοίκια από όμιλο ALPHA BANK	410.517	1.122.120	410.517	1.121.676
Ενοίκια από τρίτους	97.802	112.232	97.802	112.232
Σύνολο	508.320	1.234.352	508.320	1.233.908

Σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου, το ποσό εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων ποσό Ευρώ 508.320 για 30.06.2024 και ποσό Ευρώ 1.234.352 για 30.06.2023 έχει ενσωματωθεί στα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες.

Τα μισθώματα τιμολογούνται σε μηνιαία βάση στην αρχή του μήνα, δεν τοκίζονται και εξοφλούνται κατά κανόνα εντός 30 ημερών.

- Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην πλειοψηφία τους στην Alpha Bank και στις θυγατρικές της, και κατά ένα μικρό ποσοστό σε τρίτους.
- Οι θυγατρικές Εταιρείες Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D, Alpha Real Estate Services S.R.L. και Alpha Real Estate Services L.L.C. δεν έχουν στην κατοχή τους ακίνητα.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	16	508.320	1.233.908
Σύνολο εσόδων	-	508.320	1.233.908
Αμοιβές τρίτων	4	(25.236)	(16.505)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΕΝΦΙΑ	5	(175.146)	(235.037)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα - ΤΑΠ	5	(7.304)	(5.247)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	-	-	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-	-
Σύνολο εξόδων	-	(207.685)	(256.789)
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-
Κέρδη από πώληση παγίων	-	1.627.756	970.768
Κέρδη / (ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	-	1.928.391	1.947.887
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί	8	537.186	690.918
Αναβαλλόμενος φόρος	8	(112.940)	(262.383)
Φόρος εισοδήματος από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(424.246)	(428.535)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	1.504.145	1.519.352

Διακοπείσες δραστηριότητες

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Από 1 Ιανουαρίου έως	
30.06.2024	30.06.2023
1.928.391	1.947.887
-	-
-	-
1.928.391	1.947.887

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2024 σε Ευρώ 27.300.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,95 εκάστη ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε Ευρώ 58.100.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές μετά δικαιώματος ψήφου ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,15 εκάστη. Την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό 30.800.000 ευρώ και την επιστροφή του κεφαλαίου αυτού στους Μετόχους με καταβολή μετρητών, ενέκρινε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 19ης Ιανουαρίου 2024 με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει αποθεματικό υπέρ το άρτιο ποσού 20.184.886 (31.12.2023: 20.184.886)

18. Αποθεματικά και μερίσματα

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	5.807.963	5.807.963	5.807.963	5.807.963
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(91.581)	(90.834))	-	-
Δωρεάν Διάθεση Μετοχών	30.156	30.156	30.156	30.156
Δικαίωμα προαίρεσης μετοχών	23.087	23.087	23.087	23.087
Σύνολο	5.769.626	5.770.372	5.861.206	5.861.206

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται στο 5% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του αναλογούντος φόρου και σχηματίζεται κατά το έτος έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη ΓΣ. Ο σχηματισμός του παύει να είναι υποχρεωτικός όταν φτάσει τουλάχιστον το ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου, χρησιμοποιείται δε μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Το τακτικό αποθεματικό που θα σχηματιστεί με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων απο τη Τακτική Γενική Συνέλευση της 31/07/2024 ανέρχεται σε € 180.298

19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

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

	Υπόλοιπο 30.06.2024	Υπόλοιπο 31.12.2023
Αξιόγραφα αποτίμωμενα στην εύλογη αξία	(12.311)	(11.989)
Αποζημίωση προσωπικού	39.406	70.088
Απομειώσεις παγίων	97.252	64.166
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	87.150	61.844
Δικαιώματα χρήσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις	61.359	6.876
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(828.207)	(879.679)
Σύνολο	(555.352)	(688.694)

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

20. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος

Η υποχρέωση για φόρο εισοδήματος αναλύεται όπως παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρέωση για Φόρο Εισοδήματος	(1.420.372)	(1.076.590)	(1.402.212)	(1.071.983)

Η αύξηση σε σχέση με την 31.12.2023, κατά ποσό Ευρώ 330.229 για την Εταιρεία και 343.782 για τον Όμιλο, οφείλεται στον σχηματισμό φόρου εισοδήματος για την περίοδο 01.01.2024-30.06.2024 ποσού Ευρώ 729.887 για την Εταιρεία, ενώ έχουν πραγματοποιηθεί πληρωμές ποσού Ευρώ 399.658 σαν αποπληρωμή του φόρου εισοδήματος 2022 για την Εταιρεία. Η αύξηση στον Όμιλο οφείλεται κατά κύριο λόγο στον σχηματισμό φόρου εισοδήματος για το α' εξάμηνο ποσού Ευρώ 761.148 ενώ έχει πληρωθεί και το ποσό του φόρου εισοδήματος του 2022 για την Εταιρεία, Ευρώ 399.658».

21. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εμπορικές υποχρεώσεις	278.620	453.229	226.122	383.823
Προκαταβολές Πελάτων	611.250	211.250	611.250	211.250
Λοιποι παρακρατούμενοι φόροι	164.260	213.608	161.049	200.711
Φ.Π.Α.	357.292	168.936	310.703	157.340
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	168.711	224.033	151.164	189.288
Εγγυήσεις ενοικιαστών	74.686	74.686	74.686	74.686
Λοιπές υποχρεώσεις	1.095.708	5.447.930	1.037.645	5.389.920
Έξοδα χρήσεως πληρωτέα	853.038	659.146	766.791	592.854
Σύνολο	3.603.565	7.452.819	3.339.410	7.199.873

Οι Εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Η αύξηση στις Προκαταβολές Πελάτων κατά ποσό Ευρώ 400 χιλ. οφείλεται στην αναταξινόμηση πιστωτικού υπολοίπου πελάτη ποσού Ευρώ 400 χιλ. ως προκαταβολή στα πλαίσια πώλησης ακινήτου στο πλαίσιο της συναλλαγής "Skyline" και του μετασχηματισμού της Εταιρείας (βλ.σημ 13). Η μείωση των Εμπορικών υποχρεώσεων κατά ποσό Ευρώ 157 χιλ. αφορά σε διαφορετικό χρονισμό του όγκου των τιμολογίων προμηθευτών που λήφθηκαν και των πληρωμών αυτών σε σχέση με την 31.12.2023.

Στα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2023, πιστωτικό υπόλοιπο πελάτη ποσό Ευρώ 211.250 την 31.12.2023 αναταξινομήθηκε στην γραμμή Προκαταβολές Πελατών για σκοπούς συγκρισιμότητας και ορθότερης παρουσίας.

Η μείωση των λοιπών υποχρεώσεων κατά ποσό Ευρώ 4,5 εκατ., οφείλεται σε καταβολή ενοικίων που έχει εισπράξει η Εταιρεία από τρίτους για λογαριασμό της μητρικής της, στους οποίους η τελευταία έχει μισθώσει ακίνητά της .

22. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2024 για την Εταιρεία, ανήλθε σε ποσό Ευρώ 82.525 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 70.101 και τόκων ποσού Ευρώ 12.424, ενώ για το 2023 ήταν ποσό Ευρώ 150.339, που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 134.346 και τόκων ποσού Ευρώ 15.993.

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2023	495.748	149.545	645.292	453.376	149.545	602.922
Χρεωστικοί τόκοι	18.106	535	18.641	15.458	535	15.993
Πληρωμές μισθωμάτων	(157.430)	(57.005)	(214.435)	(93.333)	(57.005)	(150.339)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	12.401	1.496	13.897	12.401	1.496	13.897
Πρόωρη λήξη Μισθωμάτων	(36.945)	(14.104)	(51.049)	(31.049)	(14.104)	(45.153)
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	207.688	-	207.688	126.527	-	126.527
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31.12.2023	539.567	80.466	620.034	483.379	80.467	563.846

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο	Κτίρια	Επιβατικά Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 01.01.2024	539.567	80.466	620.034	483.379	80.467	563.846
Χρεωστικοί τόκοι	12.975	130	13.105	12.294	130	12.424
Πληρωμές μισθωμάτων	(94.030)	(20.918)	(114.949)	(61.606)	(20.918)	(82.525)
Αναπροσαρμογές μισθωμάτων	14.699	-	14.699	13.496	-	13.496
Αύξηση υποχρέωσης από νέες μισθώσεις	851.029	-	851.029	851.029	-	851.029
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 30.06.2024	1.324.240	59.678	1.383.918	1.298.592	59.679	1.358.271

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	170.298	114.111
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	449.735	449.735
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	620.034	563.846
<hr/>		
	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	247.393	221.746
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.136.525	1.136.525
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2024	1.383.918	1.358.271

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

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

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 30.06.2024	23.723	46.885	65.647	112.087	1.015.456	120.121	1.383.918
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31.12.2023	15.319	29.725	44.522	80.732	389.114	60.621	620.034

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

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 30.06.2024	18.733	36.903	54.972	112.087	1.015.456	120.121	1.358.271
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31.12.2023	10.197	19.470	29.110	55.334	389.114	60.621	563.846

Η αύξηση των Υποχρεώσεων από μισθώσεις της Εταιρείας την 30.06.2024 κατά ποσό Ευρώ 795 χιλ. προέρχεται κατά κύριο λόγο από την μίσθωση πρώην ιδιοχρησιμοποιήμενου ακινήτου της και την αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού Ευρώ 851 χιλ.

Ειδικότερα, την 21/05/2024 η εταιρεία μεταβίβασε ακίνητο ιδιοκτησίας της (Σταδίου 24) το οποίο, ακολούθως, με σύμβαση ίδιας ημερομηνίας μίσθωσε από το νέο ιδιοκτήτη. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε στα 7 έτη. Η ανωτέρω συναλλαγή αποτελεί Πώληση και Επαναμίσθωση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Η Εταιρεία προέβη σε διακοπή αναγνώρισης των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν τα οποία είχαν καθαρή λογιστική αξία €1.358χιλ. Η διαφορά ανάμεσα στο τίμημα πώλησης και την αναπόσβεστη αξία του ακινήτου μαζί με τα έξοδα της συναλλαγής ανήλθε σε € 542 χιλ , εκ των οποίων € 300 χιλ αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα και € 242 αφαιρετικά στην αξία του δικαιώματος χρήσης που προέκυψε από την επαναμίσθωση του ακινήτου, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 16 για τις Πωλήσεις και Επαναμισθώσεις. Το εν λόγω ποσό θα

αναγνωρισθεί στο αποτέλεσμα ως μειωμένες αποσβέσεις κατά τη διάρκεια της επαναμίσθωσης έως τις 20/05/2031 (ημερομηνία λήξης).

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την Alpha Bank και τις λοιπές εταιρείες του ομίλου. Η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA Services and Holdings με ποσοστό ενοποίησης 93,2%. Ειδικότερα η Alpha Group Investments Limited συνιστά την άμεση μητρική της εταιρείας με ποσοστό 89,8%, ενώ ποσοστό 3,4% κατέχεται από την Alpha Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.

Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης της Alpha Bank Α.Ε., η τελευταία συνιστά ενδιάμεση μητρική της εταιρείας, ενώ η Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. συνιστά την τελική μητρική εταιρεία. Η Εταιρεία παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της προς την Alpha Bank Α.Ε και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου ALPHA Services and Holdings. Λόγω του ότι ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με την ενδιάμεση μητρική Εταιρεία Alpha Bank Α.Ε., οι συναλλαγές αυτές παρουσιάζονται διακριτά. Οι υπόλοιπες συναλλαγές συμπεριλαμβανομένου και αυτών που αφορούν την άμεση μητρική Alpha Group Investments και την τελική μητρική Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. παρουσιάζονται ως “Λοιπές συνδεδεμένες επιχειρήσεις».

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.06.2024 και 31.12.2023 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με Alpha Bank)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	2.165.782	1.585.777	2.165.782	1.585.777
Λοιπές απαιτήσεις	1.880.433	6.088.711	1.880.433	6.088.711
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	345.098	120.764	345.098	120.764
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	35.388.242	50.832.480	35.388.242	50.832.480
	39.779.554	58.627.733	39.779.539	58.627.733

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<u>Ενεργητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Απαιτήσεις από πελάτες	12.565.398	20.779.400	12.390.015	20.592.036
Λοιπές απαιτήσεις	1.306.440	1.813.897	1.006.409	1.434.280
Ενσώματα πάγια (Δικαιώματα χρήσης)	614.362	51.019	593.771	-
Ταμείο και καταθέσεις σε τράπεζες	3.777.740	3.571.197	-	-
	18.263.941	26.215.513	13.990.195	22.026.316

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Παθητικό (με Alpha Bank)				
Λοιπές υποχρεώσεις	821.588	735.348	821.588	735.348
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	39.547	48.494	39.547	48.494
	861.135	783.842	861.135	783.842

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Παθητικό (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Εμπορικές υποχρεώσεις	371	3.849	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	176.535	271.447	108.317	198.287
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	938.288	131.444	912.641	75.256
Σύνολο	1.115.193	406.740	1.020.957	273.543

Τα έσοδα και έξοδα στις 30.06.2024 και 30.06.2023 αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα (με Alpha Bank)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.969.093	4.551.517	3.969.093	4.548.517
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	409.139	1.120.166	409.139	1.120.166
Χρηματοοικονομικά έσοδα	450.233	253.241	450.233	253.241
	4.828.464	5.924.924	4.828.464	5.921.924

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.662.434	3.027.158	1.652.693	1.956.865
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.749	1.952	1.379	1.510
Λοιπά κέρδη	543.804	970.768	543.804	970.768
Χρηματοοικονομικά έσοδα	42.074	45.032	-	-
	3.250.061	4.044.910	2.197.876	2.929.143

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έξοδα (με Alpha Bank)				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	31.751	13.862	31.751	13.862
Αμοιβές τρίτων	2.500	-	2.500	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	7.711	17.133	7.711	17.133
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	21.150	13.715	21.150	13.715
Χρηματοοικονομικά έξοδα	550	1.053	550	1.053
	63.661	45.763	63.661	45.763

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
<u>Έξοδα (με λοιπές συνδεδεμένες Εταιρείες)</u>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	71.648	67.408	-	-
Αμοιβές τρίτων	-	-	-	-
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	115.477	123.966	109.283	112.814
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	46.110	15.552	14.482	1.950
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.797	2.535	6.526	568
	242.030	209.461	130.292	115.332

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	
	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/ικών Στελεχών	391.969	374.075	391.969	374.075

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν προβεί, εκ της αιτίας αυτής, σε σχηματισμό πρόβλεψης. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες, σύμφωνα με την εξέλιξη της υπόθεσης και την αξιολόγηση της Νομικής Υπηρεσίας κατά την 30.06.2024, η πιθανότητα αρνητικής έκβασης δεν είναι σημαντική ή δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η πιθανή ζημιά εξαιτίας της πολυπλοκότητας των υποθέσεων, της χρονικής διάρκειας που θα διαρκέσουν, ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης. Με ημερομηνία 30.06.2024 οι απαιτήσεις από νομικές υποθέσεις εναντίον του Ομίλου των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχονται σε € 23 χιλ.

β) Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2009. Οι δε χρήσεις έως και το 2017 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως και 2022 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές.

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

Για τη χρήση 2023 ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων 30.06.2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

25. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς και γεωγραφικούς τομείς

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

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

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

Η παρουσίαση των δυο αυτών κλάδων, δίνει τη δυνατότητα στην εταιρεία να επιμετρά τη αποδοτικότητα του κάθε κλάδου διακριτά. Η δομή των κλάδων είναι αναρτημένη στο ιστότοπο της εταιρείας.

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

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στην Κύπρο, η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία και τέλος η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. που δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

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

ΟΜΙΛΟΣ 30.06.2024

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	7.030.215		-	7.030.215
Έξοδα	(6.351.725)			(6.351.725)
Αποτελέσματα Τομέα	678.490		-	678.490
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-		492.331	492.331
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-		(26.699)	(26.699)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-		17.263	17.263
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-		(115.025)	(115.025)
Φόρος Εισοδήματος	-		(627.807)	(627.807)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	678.490		(259.936)	418.554
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		1.847.728		1.847.728
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				2.266.282
Ενεργητικό (30.06.2024)	17.849.206	14.399.095	43.776.604	76.024.905
Υποχρεώσεις (30.06.2024)	2.952.800	107.529	4.014.954	7.075.283
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2024)	-	-	204.885	204.885

ΟΜΙΛΟΣ 30.06.2023

	Παροχή Υπηρεσιών	Εκμετάλληση ακινήτων	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα	8.130.407		-	8.130.407
Έξοδα	7.865.002			7.865.002
Αποτελέσματα Τομέα	265.405		-	265.405
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	-		298.477	298.477
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	-		(16.796)	(16.796)
Λοιπά έκτακτα κέρδη	-		2.007	2.007
Ζημιές απομείωσης και ζημιές από προβλέψεις για τη κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	-		(233.631)	(233.631)
Φόρος Εισοδήματος	-		(409.413)	(409.413)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	265.405		(359.355)	(93.951)
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		1.827.362		1.827.363
Κέρδη χρήσης μετά το φόρο εισοδήματος				1.733.412
Ενεργητικό (31.12.2023)	25.110.757	19.277.012	63.035.607	107.423.375
Υποχρεώσεις (31.12.2023)	1.894.224	92.672	7.952.394	9.939.290
Κεφαλαιακές Δαπάνες (1.1-30.06.2023)	-	-	193.314	193.314



Για τις περιόδους 1.1-30.06.2024 και 1.1-31.12.2023, στα μη κατανεμημένα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου περιλαμβάνονται οι καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα, ενώ σε επίπεδο Εταιρείας περιλαμβάνονται επιπρόσθετα και οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.

Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή

Η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Services L.L.C. δραστηριοποιείται στη Λευκωσία, η θυγατρική Εταιρεία Alpha Real Estate Bulgaria E.O.O.D. δραστηριοποιείται στη Βουλγαρία και η θυγατρική Alpha Real Estate Services S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία.

Ανάλυση ανά Γεωγραφική Περιοχή (συνέχεια)

30.06.2024						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από ενοίκια	508.320	-	-	371	-	508.691
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.004.958	515.510	64.297	445.450	-	7.030.215
Συνολο κυκλου εργασιών	6.513.278	515.510	64.297	445.820	-	7.538.906
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(2.886.944)	(200.297)	(60.643)	(240.769)	-	(3.388.652)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(2.713.289)	(209.855)	(26.121)	(32.367)	-	(2.981.633)
Αποσβέσεις	(237.288)	(21.869)	-	(11.002)	-	(270.158)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(115.025)	-	-	-	-	(115.025)
Συνολο Δαπανών	(5.952.546)	(432.021)	(86.765)	(284.137)	-	(6.755.468)
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	450.233	-	-	42.098	-	492.331
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(21.867)	(2.109)	(199)	(2.524)	-	(26.699)
Λοιπά κέρδη	1.645.020	-	-	-	1	1.645.019
Κέρδη προ Φόρων	2.634.118	81.380	(22.666)	201.257	1	2.894.088
Φόρος	(596.546)	-	-	(31.261)	-	(627.807)
Κέρδη Περιόδου	2.037.572	81.380	(22.666)	169.996	1	2.266.281
<i>*Εκ των οποίων</i>						
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>533.427</i>	<i>81.380</i>	<i>(22.666)</i>	<i>169.996</i>	<i>1</i>	<i>762.139</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>1.504.145</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.504.145</i>
Ενεργητικό ανά χώρα την 30.06.2024	71.839.143	1.834.207	520.044	2.208.205	376.695	76.024.905
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 30.06.2024	6.767.321	170.527	19.782	117.653	-	7.075.283

30.06.2023						
Στοιχεία Αποτελεσμάτων	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ρουμανία	Απαλοιφές	Σύνολο
Έσοδα από ενοίκια	1.233.908	-	-	444	-	1.234.352
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.758.759	859.402	79.886	432.360	-	8.130.407
Συνολο κυκλου εργασιών	7.992.667	859.402	79.886	432.804	-	9.364.759
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(4.752.733)	(198.976)	(51.445)	(277.035)	-	(5.280.189)
Γενικά & Διοικητικά Έξοδα	(2.373.465)	(290.268)	(30.981)	(50.161)	-	(2.744.875)
Αποσβέσεις	(200.940)	(5.016)	(166)	(11.573)	-	(217.695)
Ζημιές απομείωσης δανείων-απαιτήσεων & προβλέψεις υποχρεώσεων	(233.631)	-	-	-	-	(233.631)
Συνολο Δαπανών	(7.560.769)	(494.260)	(82.592)	(338.769)	-	(8.476.390)
Τόκοι & εξομοιούμενα έσοδα	253.241	-	-	45.236	-	298.477
Τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(12.952)	(1.407)	(204)	(2.233)	-	(16.796)
Λοιπά κέρδη	972.775	-	-	-	-	972.775
Κέρδη προ Φόρων	1.644.962	363.735	(2.910)	137.038	-	2.142.825
Φόρος	(386.383)	(50)	-	(22.980)	-	(409.413)
Κέρδη Περιόδου	1.258.579	363.685	(2.910)	114.058	-	1.733.412
<i>*Εκ των οποίων</i>						
<i>Σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>	<i>(260.773)</i>	<i>363.685</i>	<i>(2.910)</i>	<i>114.058</i>	<i>-</i>	<i>214.060</i>
<i>Σε διακοπείσες δραστηριότητες</i>	<i>1.519.352</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.519.352</i>
Ενεργητικό ανά χώρα την 31.12.2023	103.248.549	1.744.386	540.944	2.054.941	376.695	107.212.125
Υποχρεώσεις ανά χώρα την 31.12.2023	9.414.299	162.086	18.016	133.639	-	9.728.040

26. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Διαβάθμιση των μη αποτιμώμενων στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος («Απαιτήσεις από πελάτες», «Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα», «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» και κάποια στοιχεία του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» που συνιστά χρηματοοικονομικά μέσα) δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία καθώς είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Οι μετοχές της Εταιρείας Propindex δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά και ο Όμιλος και η Εταιρεία τις αποτιμούν στην εσωτερική λογιστική τους αξίας με τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων καθώς, ο εκδότης αποτελεί εταιρεία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα. Κατά συνέπεια, οι μετοχές της Εταιρείας κατατάσσονται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία των μεταβολών των εν λόγω μετοχών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3. Η εύλογη αξία προσδιορίσθηκε με βάση την καθαρή θέση της Εταιρείας όπως προκύπτει από την τελευταία δημοσιευμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	73.460	47.050
Συνολικό κέρδος (Ζημιά) που καταχωρήθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση	0	26.410
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	73.460	73.460

27. Γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων

1. Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 31ης Ιουλίου 2024 ενέκρινε τη διάθεση κερδών χρήσης 2023 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και την διανομή μερίσματος κατά το συνολικό ποσό των ευρώ 3.640.000. ήτοι, μικό, μέρισμα €0,26 ανά μετοχή.
2. Επίσης, η Τακτική Γενική Συνέλευση της 31ης Ιουλίου 2024 ενέκρινε τη διανομή ποσού ευρώ 266.415 από τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2023 ως έκτακτη αμοιβή στο προσωπικό της Εταιρείας. Το σχετικό ποσό είχε ήδη αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά την 31/12/2023 ως πρόβλεψη επιβράβευσης επίτευξης στόχων προσωπικού.
3. Στα πλαίσια του SKYLINE από την 01.07.2024 έως και την 26η Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρεία μεταβίβασε επιπλέον 5 ακίνητα συνολικού τιμήματος ευρώ 7.530.χιλ με κέρδος που εκτιμάται σε ποσό ευρώ 1.040χιλ. Η διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων συνεχίζεται και εκτιμάται ότι εντός του τρέχοντος έτους θα έχει ολοκληρωθεί.

Δεν υπάρχουν επιπρόσθετα μεταγενέστερα των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2024 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ: Ξ.400467

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΓΚΑΝΟΣ
ΑΔΤ: ΑΒ302252

ΕΥΓΕΝΙΟΣ Ν.ΠΑΠΑΔΑΤΟΣ
ΑΔΤ: ΑΡ 099058