

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Περίοδος από 1^η Ιανουαρίου μέχρι 30^η Ιουνίου 2018
(Σύμφωνα με το Ν. 3556/07)

ΑΘΗΝΑΙ, 28 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2018

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	Σελίδα
Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση επισκόπησης Ενδιάμεση Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	9
Οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2018 (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34) Ομίλου	
· Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	11
· Ενοποιημένος ισολογισμός	12
· Ενοποιημένη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	13
· Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	14
· Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	15
Εταιρίας	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων Εταιρίας	16
· Ισολογισμός Εταιρίας	17
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος Εταιρίας.....	18
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως Εταιρίας.....	19
· Κατάσταση ταμειακών ροών Εταιρίας.....	20
· Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	
1 <u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	21
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	
2 Βάση παρουσίασης	22
3 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	30
4 Φόρος εισοδήματος.....	30
5 Κέρδη /(ζημιές) ανά μετοχή	32
6 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	32
7 Άυλα πάγια.....	33
8 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	34
9 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	35
10 Ταμείο και διαθέσιμα.....	35
11 Μετοχικό κεφάλαιο.....	36
12 Μέρισμα	36
13 Αποθεματικά.....	36
14 Λοιπές υποχρεώσεις.....	36
15 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	37
16 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	37
17 Λειτουργικοί Τομείς.....	39
18 Γνωστοποιήσεις εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων.....	40
19 Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	41
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου	41

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

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

Αθήναι, 28 Αυγούστου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι.ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Θ.ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2018 έως 30.6.2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 30 Ιουνίου 2018.

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

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την περίοδο 1.1.2018 – 30.6.2018 όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών.

Για την Εταιρία τα κέρδη προ φόρων εισοδήματος παρουσίασαν μείωση κατά ποσοστό 4,05%. Για τον Όμιλο τα κέρδη προ φόρων εισοδήματος παρουσίασαν αύξηση κατά ποσοστό 15,73% .

Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο σύνολο εσόδων της περιόδου ανήλθε στο 22,09%.

Την 30.06.2018 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 25 ακίνητα εκ των οποίων 23 βρίσκονταν στην Ελλάδα και 2 στη Βουλγαρία.

Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε Ευρώ 55,21 εκατ. και δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία.

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο εσόδων ανήλθε σε Ευρώ 6,02 εκατ. έναντι Ευρώ 5,88 εκατ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 2,4%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) παρουσίασαν αύξηση κατά 12,10% η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις ακινήτων. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων παρουσίασαν μείωση κατά 17,99% η οποία οφείλεται κυρίως στα μισθώματα που εισέπραττε η θυγατρική εταιρία στη Σερβία.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 5,23 εκατ. έναντι Ευρώ 5,11 εκατ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας στο Α' εξάμηνο του 2018 ανήλθε σε Ευρώ 3,72 εκατ. έναντι Ευρώ 3,51 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 6,10% η οποία οφείλεται στην αύξηση των αμοιβών και εισφορών του προσωπικού και των λοιπών γενικών και διοικητικών εξόδων.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε Ευρώ 359 χιλ. έναντι Ευρώ 241 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εκ των οποίων ποσό Ευρώ 209 χιλ. αφορά έσοδα από τόκους.

Κέρδη / (ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος

Τα κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 1,16 εκατ. έναντι Ευρώ 1,01 εκατ. κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Για την εταιρία τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν στο ποσό Ευρώ 1,19 εκατ. έναντι ποσού Ευρώ 1,24 εκατ. κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας μείωση κατά ποσοστό 4,03% η οποία οφείλεται σε αύξηση εξόδων.

Καθαρά Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για το Α' εξάμηνο 2018 διαμορφώνεται στο ποσό των Ευρώ 772 χιλ. έναντι ποσού Ευρώ 586 χιλ. το αντίστοιχο διάστημα.
Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη περιόδου για το Α' εξάμηνο 2018 διαμορφώνονται στο ποσό των Ευρώ 804 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα Α' εξαμήνου 2017 που είχαν ανέλθει στο ποσό των Ευρώ 860 χιλ.

Ταμειακές ροές

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για το Α' εξάμηνο του έτους 2018 ανήλθαν σε Ευρώ 74,68 εκατ.
Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		30.6.2018	31.12.2017
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Καθαρή Θέση / Σύνολο Υποχρεώσεων	3.055,35 %	3.246,45 %
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινήτων από Ίδια Κεφάλαια	Καθαρή Θέση / (Ενσώματα Πάγια +Άυλα Πάγια +Επενδύσεις σε Ακίνητα)	232,56 %	236,21 %
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.091,38 %	3.455,84 %

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2018 γεγονότα που αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. (Δ.Π.Χ.Π.)

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και εκμισθώσεις ακινήτων για το Β΄ εξάμηνο 2018 αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση σε σύγκριση με τα αντίστοιχα έσοδα του Α΄ εξαμήνου 2018.

Το σύνολο των γενικών και διοικητικών εξόδων για το Β΄ εξάμηνο του έτους 2018, αναμένεται να παραμείνει στα ίδια επίπεδα με τα αντίστοιχα έξοδα Α΄ εξαμήνου 2018.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα για το Β΄ εξάμηνο του έτους 2018 θα παραμείνουν στα ίδια επίπεδα λόγω σταθεροποίησης των επιτοκίων προθεσμιακών καταθέσεων.

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

Για τον Όμιλο το τελικό αποτέλεσμα θα είναι θετικό.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Ο Όμιλος όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις ,εμφανίζει υπερεπαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 74,70 εκατ. και επομένως ο σχετικός κίνδυνος δεν φαίνεται να μπορεί να επηρεάσει την λειτουργία του.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

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

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

Λειτουργικός κίνδυνος

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απαιτήσεις από :		
Πελάτες	1.443.864	1.154.296
Λοιπές απαιτήσεις	49.760	23.625
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>74.190.279</u>	<u>73.180.364</u>
Σύνολο	<u>75.683.903</u>	<u>74.358.285</u>
Υποχρεώσεις προς:		
Προμηθευτές	377.038	354.289
Λοιπές υποχρεώσεις	436.134	356.290
Σύνολο	<u>813.172</u>	<u>710.579</u>

Τα αποτελέσματα από τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα Α΄ εξαμήνου 2018 αναλύονται ως εξής:

Έσοδα		
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.330.182	3.217.510
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.239.521	1.239.061
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>208.842</u>	<u>203.176</u>
Σύνολο	<u>5.778.545</u>	<u>4.659.747</u>
Έξοδα		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	617.371	505.708
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	<u>49.369</u>	<u>11.290</u>
Αποσβέσεις	<u>666.740</u>	<u>516.998</u>
Σύνολο		
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	183.396	183.396

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει το συνημμένο ενδιάμεσο συνοπτικό εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. της 30^{ης} Ιουνίου 2018 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007. Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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, καθώς και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία των λοιπών στοιχείων της προβλεπόμενης από το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα 30 Αυγούστου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωστάρα Αλεξάνδρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοϊμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» ("KL Law Firm") είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδα.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημ.	30.6.2018	30.6.2017
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		4.487.915	4.003.488
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.536.712	1.873.843
Σύνολο εσόδων		6.024.627	5.877.331
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.578.921)	(2.471.277)
Αμοιβές τρίτων		(1.000.331)	(1.015.257)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	3	(1.018.505)	(828.265)
Αποσβέσεις	6,7,8	(637.172)	(792.184)
Σύνολο εξόδων		(5.234.929)	(5.106.983)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		359.385	240.940
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(941)	(3.908)
Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου		17.719	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		1.165.861	1.007.380
Φόρος εισοδήματος	4	(394.068)	(421.579)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		771.793	585.801
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :			
Μετόχους μητρικής		771.793	585.801
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	5	0,06	0,04

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	30.6.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	6	1.991.816	2.007.719
Άυλα πάγια	7	18.391	15.680
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	53.430.492	52.297.316
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση		-	47.050
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		55.487.749	54.367.765
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		1.739.212	2.346.254
Λοιπές απαιτήσεις		1.249.250	1.740.450
Ταμείο και διαθέσιμα	10	74.676.877	73.806.328
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		77.665.339	77.893.032
Σύνολο ενεργητικού		133.153.088	132.260.797
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	13	5.081.138	5.219.427
Αποτελέσματα εις νέον		45.567.155	44.804.211
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		128.933.179	128.308.524
Δικαιώματα τρίτων		-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		128.933.179	128.308.524
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παραχών στους εργαζόμενους		503.765	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.203.827	1.205.971
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.707.592	1.698.322
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		958.219	587.758
Προμηθευτές		618.525	989.129
Λοιπές υποχρεώσεις	14	935.573	677.064
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.512.317	2.253.951
Σύνολο υποχρεώσεων		4.219.909	3.952.273
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		133.153.088	132.260.797

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
Σημ.	30.6.2018	30.6.2017
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	771.793	585.801
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :		
<i>Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(116.986)	208.574
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>		
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	(116.986)	208.574
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος	654.807	794.375
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε : Μετόχους μητρικής	654.807	794.375

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Διαφορά από		Αποθεματικό	Αποτέλεσμα εις νέο	Δικαιώματα τρίτων	Σύνολο
	Μετοχικό Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών υπέρ το άρτο				
Υπόλοιπο 1.1.2017	58.100.000	20.184.886	2.138.626	47.954.954	-	128.378.466
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2017						
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				585.801		585.801
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			208.574			208.574
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			208.574	585.801		794.375
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			142.000	(142.000)		
Υπόλοιπο 30.6.2017	58.100.000	20.184.886	2.489.200	48.398.755	-	129.172.841
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2017						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				(3.587.908)		(3.587.908)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			2.730.227	(6.636)		2.723.591
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			2.730.227	(3.594.544)		(864.317)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
Υπόλοιπο 31.12.2017	58.100.000	20.184.886	5.219.427	44.804.211	-	128.308.524
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π.9 την 1.1.2018			(21.303)	(8.849)		(30.152)
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.198.124	44.795.362	-	128.278.372
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018						
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				771.793		771.793
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			(116.986)			(116.986)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(116.986)	771.793		654.807
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.081.138	45.567.155	-	128.933.179

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημείωση	30.6.2018	30.6.2017
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		1.165.861	1.007.380
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	6,7,8	637.172	792.184
Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων		(17.719)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα		(358.444)	(237.032)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		11.414	9.680
		<u>1.438.284</u>	<u>1.572.212</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.098.241	173.953
		<u>(23.786)</u>	<u>269.671</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		2.512.739	2.015.836
Καταβλημένοι φόροι		<u>(67.043)</u>	<u>(196.762)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u><u>2.445.696</u></u>	<u><u>1.819.074</u></u>
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι		142.367	272.806
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,7,8	(1.757.318)	(21.598)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		158	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		<u><u>(1.614.793)</u></u>	<u><u>251.208</u></u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξόφληση υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση		<u>(1.591)</u>	<u>(1.286)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u><u>(1.591)</u></u>	<u><u>(1.286)</u></u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		829.312	2.068.996
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου		73.776.778	67.678.076
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		-	141.323
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	10	<u><u>74.606.090</u></u>	<u><u>69.888.395</u></u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
Σημείωση	30.6.2018	30.6.2017
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.363.475	3.227.435
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.329.889	1.358.160
Σύνολο εσόδων	4.693.364	4.585.595
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.041.290)	(1.947.547)
Αμοιβές τρίτων	(747.997)	(730.196)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	3 (688.396)	(575.481)
Αποσβέσεις	6,7,8 (247.290)	(257.615)
Σύνολο εξόδων	(3.724.973)	(3.510.839)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	203.176	164.670
Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	17.719	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	1.189.286	1.239.426
Φόρος εισοδήματος	4 (385.555)	(379.714)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	803.731	859.712
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	5 0,06	0,06

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	6	1.948.060	1.964.343
Άυλα πάγια	7	13.340	15.427
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	35.747.580	34.855.171
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	9	19.171.333	22.470.990
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση		-	47.050
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση		47.050	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>56.927.363</u>	<u>59.352.981</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		1.354.054	1.853.128
Λοιπές απαιτήσεις		362.505	367.935
Ταμείο και διαθέσιμα	10	73.156.014	68.991.202
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>74.872.573</u>	<u>71.212.265</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>131.799.936</u>	<u>130.565.246</u>
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	58.100.000	58.100.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	13	5.083.881	5.105.184
Αποτελέσματα εις νέον		44.630.554	43.835.672
Σύνολο καθαρής θέσεως		<u>127.999.321</u>	<u>127.225.742</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		503.765	492.351
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.203.827	1.205.971
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>1.707.592</u>	<u>1.698.322</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος		951.581	585.008
Προμηθευτές		348.120	531.689
Λοιπές υποχρεώσεις	14	793.322	524.485
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>2.093.023</u>	<u>1.641.182</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>3.800.615</u>	<u>3.339.504</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		<u>131.799.936</u>	<u>130.565.246</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

Από 1 Ιανουαρίου έως
30.6.2018 30.6.2017

Καθαρά κέρδη/ (ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	803.731	859.712
--	---------	---------

Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :

Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου, μετά το φόρο εισοδήματος	803.731	859.712
--	---------	---------

ΚΑΤΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτο	Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2017	58.100.000	20.184.886	4.963.184	49.581.567	132.829.637
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2017					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				859.712	859.712
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				859.712	859.712
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			142.000	(142.000)	
Υπόλοιπο 30.6.2017	58.100.000	20.184.886	5.105.184	50.299.279	133.689.349
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.7-31.12.2017					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				(6.456.971)	(6.456.971)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση				(6.636)	(6.636)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				(6.463.607)	(6.463.607)
Υπόλοιπο 31.12.2017	58.100.000	20.184.886	5.105.184	43.835.672	127.225.742
Επίπτωση από την εφαρμογή Δ.Π.Χ.Π.9 την 1.1.2018			(21.303)	(8.849)	(30.152)
Υπόλοιπο 1.1.2018	58.100.000	20.184.886	5.083.881	43.826.823	127.195.590
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.6.2018					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				803.731	803.731
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου				803.731	803.731
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					
Υπόλοιπο 30.6.2018	58.100.000	20.184.886	5.083.881	44.630.554	127.999.321

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		30.6.2018	30.6.2017
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		1.189.286	1.239.426
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	6,7,8	247.290	257.615
Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων		(17.719)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα		(203.176)	(164.670)
Λοιπά έξοδα / (έσοδα)		11.414	9.681
		<u>1.227.095</u>	<u>1.342.052</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		504.504	206.081
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		143.502	84.584
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		1.875.101	1.632.717
Καταβλημένοι φόροι		(67.043)	(105.103)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>1.808.058</u>	<u>1.527.614</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες τόκοι		137.187	167.162
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών		3.299.656	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6,7,8	(1.121.488)	(19.222)
Διαγραφή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		158	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		<u>2.315.513</u>	<u>147.940</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)		4.123.571	1.675.554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου		68.961.680	57.682.859
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	10	73.085.251	59.358.413

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

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

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

Την 30.6.2018 απασχολούσε συνολικά 98 άτομα εκ των οποίων τα 21 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 30.6.2018 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 89,77% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 1 ΑΕ και κατά 1,70% μέσω εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%.Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Τραπέζης με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

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

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

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

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

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

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 28^η Αυγούστου 2018 και έχουν αναρτηθεί στο διαδύκτιο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.astikaakinita.gr .

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

2. Βάση παρουσίασης

Η Εταιρία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2018 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα περίοδο) και τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (αφορά στη χρήση του 2017) που αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017, αφού ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 22 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018:

□ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Κανονισμός 2018/289/26.2.2018)

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηριζόταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

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

□ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»:** Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΠ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Κανονισμός 2017/1988/3.11.2017)

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με την ασφάλιση, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 έως την 1.1.2021 και
- όλες οι εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα, έως ότου εφαρμόσουν το ΔΠΧΠ 17, να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

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

□ **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης.

Οι νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την αποτίμηση καθώς και για την απομείωση εφαρμόζονται αναδρομικά από 1.1.2018 χωρίς να υφίσταται απαίτηση αναμόρφωσης της συγκριτικής πληροφόρησης

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:

- επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές (hold to collect),
- επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
- λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

Σε αντίθεση με το ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση ενός μέσου, αναγνωρίζονται οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου βάσει της πιθανότητας αθέτησης εντός 12 μηνών. Στην περίπτωση, ωστόσο, που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή στην περίπτωση των μέσων που χαρακτηρίζονται ως απομειωμένα κατά την αρχική τους αναγνώριση, οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων.

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Λογιστικές αρχές που εφαρμόζουν η Εταιρία και ο Όμιλος για την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 (1.1.2018)

Η Εταιρία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου περιλαμβάνουν μία μετοχή που δεν διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς και αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου που αφορούν τις τραπεζικές καταθέσεις, τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις ταξινομούνται στο χαρτοφυλάκιο των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος καθώς:

-εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και

-οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία και ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζουν πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου. Επίσης, εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εμπίπτει στον ορισμό των απομειωμένων κατά την αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων (Purchased or Originated Credit-Impaired - POCI), αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D).

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

•**Στάδιο 1 (Stage 1):** Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

•**Στάδιο 2 (Stage 2):** Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2

περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

•Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, στα απομειωμένα κατά την αρχική αναγνώριση μέσα οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται πάντοτε για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου. Ένα μέσο αναγνωρίζεται ως απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση (Purchased or Originated Credit Impaired - POCI) όταν το μέσο (ή ο εκδότης) έχει εξωτερική διαβάθμιση που αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων κατά τη στιγμή της απόκτησης.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως.

Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

α.στις συμβατικές ροές και

β.στις ροές που η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι θα λάβουν.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

•Πιθανότητα Αθετήσεως(PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

•Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Στην περίπτωση των χρεογράφων, η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.

•Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσουν κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

Οι απαιτήσεις από τους πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται ως εξής:

–Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος: τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης.

Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η Εταιρία και ο Όμιλος προβαίνουν στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

•έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,

•μεταβιβάσουν το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάσουν τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,

• επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτες εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφουν.

• οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιαστικά.

Η Εταιρία και ο Όμιλος διακόπτουν την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται τα εξής:

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν κατά κύριο λόγο τις τραπεζικές καταθέσεις και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες θα συνεχίσουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Εξ αυτών το σημαντικότερο κονδύλι είναι οι τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Για τις προθεσμιακές καταθέσεις της 31.12.2017 ύψους Ευρώ 71,90 εκατ. υπολογίσθηκε αναμενόμενη πιστωτική ζημία σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 ποσού Ευρώ 42.467 η οποία την 1.1.2018 επιβάρυνε την καθαρή θέση της Εταιρίας και του Ομίλου με το ποσό των Ευρώ 30.152 μετά και την αναγνώριση της αναβαλλομένης φορολογικής απαίτησης ποσού Ευρώ 12.315.

Όσον αφορά τις απαιτήσεις από πελάτες επισημαίνεται ότι αφορούν στο μεγαλύτερο μέρος τους απαιτήσεις από εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank και κατά κύριο λόγο εκκαθαρίζονται εντός μηνός. Βάσει των ανωτέρω δεν υπήρξε σημαντική επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου τόσο για την Εταιρία όσο και για τον Όμιλο.

Τέλος, στα υφιστάμενα αξιόγραφα της Εταιρίας και του Ομίλου περιλαμβάνεται μία μετοχή, που σύμφωνα με το IAS 39 κατατασσόταν στα Αξιόγραφα Διαθέσιμα προς πώληση, και την οποία η Εταιρία και ο Όμιλος ταξινομήσαν στα Αξιόγραφα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Ως εκ τούτου δεν υπήρξε ποσοτική επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας και του Ομίλου, παρά μόνο «αναταξινόμηση» του αποθεματικού διαθέσιμων προς πώληση αξιόγραφων στα αποτελέσματα εις νέον.

Οι νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την αποτίμηση καθώς και για την απομείωση εφαρμόζονται αναδρομικά από 1.1.2018 χωρίς να υφίσταται απαίτηση αναμόρφωσης της συγκριτικής πληροφόρησης. Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν αναμόρφωσαν τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

□ **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016) και **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017)

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης

- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή του.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εφαρμόζουν το νέο πρότυπο από 1.1.2018 χωρίς να προβούν σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφορίας για το 2017. Τα συμβόλαια της Εταιρίας και του Ομίλου που θίγονται περισσότερο από το νέο πρότυπο αφορούν τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων. Οι εν λόγω συμβάσεις έχουν ετήσια ή μικρότερη διάρκεια, η υπηρεσία παρέχεται με την πάροδο του χρόνου και το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας προς τον πελάτη.

Η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 δεν επέφερε μεταβολές στο λογιστικό χειρισμό που ακολουθείται μέχρι σήμερα για την αναγνώριση των εσόδων που προκύπτουν από τις ανωτέρω συμβάσεις και ως εκ τούτου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Πέραν της παροχής υπηρεσιών η Εταιρία και Όμιλος έχουν έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων για τα οποία επισημαίνεται ότι δεν θα επηρεαστούν από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 15.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων (Κανονισμός 2018/400/14.3.2018)

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνησε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** - κύκλος 2014-2016 (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

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

□ **Διερμηνεία 22** «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (Κανονισμός 2018/519/28.3.2018)

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνισε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

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

Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

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

Συνέχιση επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.06.2018, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Οι ανάγκες ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου από τον Αύγουστο του 2015 καλύπτονται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφηκε στις 19.8.2015. Η εν λόγω συμφωνία προέβλεπε συγκεκριμένες προϋποθέσεις υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων υποστηρίζονται κυρίως από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπέζης της Ελλάδος. Επιπλέον, το 2015 επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, που εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Επίσης, στη διάρκεια της χρήσεως 2017 συνεχίστηκαν οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς η ιδιαίτερα περιορισμένη ζήτηση, που σχετίζεται άμεσα με τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, τη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας και την έλλειψη ρευστότητας. Οι συνεχείς αλλαγές επί του φορολογικού πλαισίου (ΕΝΦΙΑ, πρόσθετη

φορολόγηση Αωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία - ΑΕΕΑΠ, φορολόγηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων επιχειρήσεων) επιβαρύνουν περαιτέρω τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση της τελευταίας αξιολόγησης του προγράμματος, γεγονός που κατέστησε εφικτή την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης της ελληνικής οικονομίας,
- την έγκριση από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης της εκταμίευσης της τελευταίας δόσης του προγράμματος, η οποία θα χρησιμοποιηθεί τόσο για την εξυπηρέτηση του χρέους, όσο και για το σχηματισμό ταμειακού αποθέματος ασφαλείας που εκτιμάται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελληνικής Οικονομίας για διάστημα περίπου 22 μηνών από τον Αύγουστο του 2018,
- τις ενέργειες στις οποίες προβαίνει η Ελληνική Δημοκρατία για τη σταδιακή ανάκτηση της πρόσβασης της στις χρηματαγορές γεγονός που αναμένεται να συμβάλει στη μείωση της αβεβαιότητας και την ενίσχυση της εμπιστοσύνης επιχειρηματιών και επενδυτών,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2018 δεν επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),
- το γεγονός ότι διαθέτουν επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους δραστηριοτήτων και δεν έχουν δανειακές υποχρεώσεις,
- τις προοπτικές σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων οι οποίες ωστόσο είναι άμεσα συνδεδεμένες με την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, την καλύτερευση των συνθηκών χρηματοδότησης, καθώς και την υιοθέτηση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου, εκτιμούν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων.

3. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017
Λοιπές παροχές τρίτων	63.836	61.539	29.287	31.988
Ενοίκια	55.258	56.590	40.805	40.205
Ασφάλιστρα	17.759	27.016	12.409	15.252
Επισκευές και συντηρήσεις	101.455	76.496	56.955	71.244
Χαρτόσημο μισθωμάτων	756	45.614	756	45.614
Λοιποί φόροι- τέλη	155.663	114.619	36.738	38.048
Έξοδα μετακινήσεων	72.942	66.287	72.942	66.287
Συνδρομές	16.142	9.075	16.142	9.075
Γραφική ύλη	16.425	16.858	8.915	7.846
Κοινόχρηστες δαπάνες	36.631	35.100	36.631	35.100
Έξοδα ελέγχου ορκωτών ελεγκτών	25.728	15.000	25.728	15.000
Λοιπά έξοδα	367.867	304.071	263.045	199.822
ΕΝΦΙΑ προηγούμενων χρήσεων	88.043	-	88.043	-
Σύνολο	1.018.505	828.265	688.396	575.481

4. Φόρος εισοδήματος

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.).», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων

αυξήθηκε από 26% σε 29%. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τα κέρδη που προκύπτουν στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2015.

Τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα για τις θυγατρικές εταιρίες φορολογούνται στη Βουλγαρία με συντελεστή 10%, στη Ρουμανία με συντελεστή 16% και στην Κύπρο με συντελεστή 12,5%.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017
Τρέχων φόρος Αναβαλλόμενος Φόρος	383.895	421.834	375.382	373.154
Σύνολο	<u>10.173</u> <u>394.068</u>	<u>(255)</u> <u>421.579</u>	<u>10.173</u> <u>385.555</u>	<u>6.560</u> <u>379.714</u>

Πίνακας με ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017
Αποζημίωση Προσωπικού	3.310	2.807	3.310	2.807
Λοιπές διαφορές		6.815	-	-
Λοιπές προσωρινές διαφορές παγίων	(8.344)	(9.367)	(8.344)	(9.367)
Πρόβλεψη απομείωσης πιστωτικού κινδύνου	<u>(5.139)</u>	-	<u>(5.139)</u>	-
	<u>(10.173)</u>	<u>255</u>	<u>(10.173)</u>	<u>(6.560)</u>

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2011 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017 Της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος εκκρεμεί ενώ σύμφωνα με την εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας οι πρόσθετοι φόροι που ενδεχομένως καταλογισθούν σε βάρος της Εταιρίας δεν θα επηρεάσουν ουσιαστικά την χρηματοοικονομική της θέση.

Με το άρθρο 65^Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι τη δέκατη (10^η) ημέρα του δέκατου (10^{ου}) μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου. Επίσης, το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό υποβάλλεται ηλεκτρονικά στη σχετική βάση δεδομένων που τηρεί η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων έως το τέλος του δέκατου (10^{ου}) μήνα. Με το άρθρο 56 του Νο.4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 και μετά ή έκδοση Φορολογικού Πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013 η Εταιρία για τις χρήσεις 2011 έως και 2016 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές. Για τη χρήση 2017 ο έλεγχος έχει ολοκληρωθεί και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό έχει ήδη χορηγηθεί.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου

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

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

5. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή :

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

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017	1.1/ 30.6.2018	1.1/ 30.6.2017
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)	771.793	585.801	803.731	859.712
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,06	0,04	0,06	0,06

Προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή :

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

6. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2017	2.020.360	591.801	2.612.161	2.020.360	535.506	2.555.866
Προσθήκες	-	4.598	4.598	-	2.222	2.222
30 Ιουνίου 2017	<u>2.020.360</u>	<u>596.399</u>	<u>2.616.759</u>	<u>2.020.360</u>	<u>537.728</u>	<u>2.558.088</u>
1 Ιουλίου 2017	2.020.360	596.399	2.616.759	2.020.360	537.728	2.558.088
Προσθήκες	-	1.278	1.278	-	408	408
Συναλλαγματικές διαφορές	-	69	69	-	-	-
Καταστροφές -Εκποιήσεις	-	(25.101)	(25.101)	-	(25.101)	(25.101)
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>2.020.360</u>	<u>572.645</u>	<u>2.593.005</u>	<u>2.020.360</u>	<u>513.035</u>	<u>2.533.395</u>
1 Ιανουαρίου 2018	2.020.360	572.645	2.593.005	2.020.360	513.035	2.533.395
Προσθήκες	-	15.596	15.596	-	11.496	11.496
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(27)	(27)	-	-	-
Καταστροφές -Εκποιήσεις	-	(430)	(430)	-	(430)	(430)
30 Ιουνίου 2018	<u>2.020.360</u>	<u>587.784</u>	<u>2.608.144</u>	<u>2.020.360</u>	<u>524.101</u>	<u>2.544.461</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2017	209.466	331.825	541.291	209.466	322.221	531.687
Αποσβέσεις περιόδου	9.524	25.265	34.789	9.524	21.816	31.340
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(41)	(41)	-	-	-
30 Ιουνίου 2017	<u>218.990</u>	<u>357.049</u>	<u>576.039</u>	<u>218.990</u>	<u>344.037</u>	<u>563.027</u>
1 Ιουλίου 2017	218.990	357.049	576.039	218.990	344.037	563.027
Αποσβέσεις περιόδου	9.523	23.056	32.579	9.523	19.498	29.021
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπαιθθέντων	-	(22.996)	(22.996)	-	(22.996)	(22.996)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(336)	(336)	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>228.513</u>	<u>356.773</u>	<u>585.286</u>	<u>228.513</u>	<u>340.539</u>	<u>569.052</u>
1 Ιανουαρίου 2018	228.513	356.773	585.286	228.513	340.539	569.052
Αποσβέσεις περιόδου	9.524	21.813	31.337	9.524	18.096	27.620
Αποσβέσεις μεταφορών-εκπαιθθέντων	-	(271)	(271)	-	(271)	(271)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(24)	(24)	-	-	-
30 Ιουνίου 2018	<u>238.037</u>	<u>378.291</u>	<u>616.328</u>	<u>238.037</u>	<u>358.364</u>	<u>596.401</u>
Αναπόσβεστη αξία						
30 Ιουνίου 2018	1.782.323	209.493	1.991.816	1.782.323	165.737	1.948.060
31 Δεκεμβρίου 2017	1.791.847	215.872	2.007.719	1.791.847	172.496	1.964.343
30 Ιουνίου 2017	1.801.370	239.350	2.040.720	1.801.370	193.691	1.995.061

7. Άυλα πάγια

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Έξοδα λογισμικού (software)		Έξοδα λογισμικού (software)	
Αξία κτήσεως				
1 Ιανουαρίου 2017	881.746		881.245	
Προσθήκες	17.000		17.000	
30 Ιουνίου 2017	<u>898.746</u>		<u>898.245</u>	
1 Ιουλίου 2017	898.746		898.245	
Προσθήκες	2.516		-	
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>901.262</u>		<u>898.245</u>	
1 Ιανουαρίου 2018	901.262		898.245	
Προσθήκες	6.910		1.855	
30 Ιουνίου 2018	<u>908.172</u>		<u>900.100</u>	
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2017	875.864		875.676	
Αποσβέσεις περιόδου	3.389		3.337	
Συναλλαγματικές διαφορές	(47)		-	
30 Ιουνίου 2017	<u>879.206</u>		<u>879.013</u>	
1 Ιουλίου 2017	879.206		879.013	
Αποσβέσεις περιόδου	3.855		3.805	
Συναλλαγματικές διαφορές	2.521		-	
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>885.582</u>		<u>882.818</u>	
1 Ιανουαρίου 2018	885.582		882.818	
Αποσβέσεις περιόδου	4.199		3.942	
30 Ιουνίου 2018	<u>889.781</u>		<u>886.760</u>	
Αναπόσβεστη αξία				
30 Ιουνίου 2018	18.391		13.340	
31 Δεκεμβρίου 2017	15.680		15.427	
30 Ιουνίου 2017	19.540		19.232	

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<u>Αξία κτήσεως</u>		
1 Ιανουαρίου 2017	77.430.209	42.410.564
Συναλλαγματικές διαφορές	92.291	-
30 Ιουνίου 2017	<u>77.522.500</u>	<u>42.410.564</u>
1 Ιουλίου 2017	77.522.500	42.410.564
Απομειώσεις	(9.371.433)	(1.371.433)
Πώληση θυγατρικής	(4.097.200)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(92.291)	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>63.961.576</u>	<u>41.039.131</u>
1 Ιανουαρίου 2018	63.961.576	41.039.131
Προσθήκες	1.734.812	1.108.137
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
30 Ιουνίου 2018	<u>65.696.388</u>	<u>42.147.268</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2017	10.623.688	5.738.085
Αποσβέσεις περιόδου	754.006	222.938
Συναλλαγματικές διαφορές	8.711	-
30 Ιουνίου 2017	<u>11.386.405</u>	<u>5.961.023</u>
1 Ιουλίου 2017	11.386.405	5.961.023
Αποσβέσεις περιόδου	736.551	222.937
Αποσβέσεις εκπιοιηθέντων	(449.985)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(8.711)	-
31 Δεκεμβρίου 2017	<u>11.664.260</u>	<u>6.183.960</u>
1 Ιανουαρίου 2018	11.664.260	6.183.960
Αποσβέσεις περιόδου	601.636	215.728
30 Ιουνίου 2018	<u>12.265.896</u>	<u>6.399.688</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Ιουνίου 2018	53.430.492	35.747.580
31 Δεκεμβρίου 2017	52.297.316	34.855.171
30 Ιουνίου 2017	66.136.095	36.449.541

Οι προσθήκες περιόδου αφορούν :

- Από την Εταιρία απόκτηση ακινήτου στην Αθήνα έναντι ποσού Ευρώ 1,11 εκατ.
- Για τον Όμιλο απόκτηση από τη θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES SRL δύο ακινήτων στο Βουκουρέστι αξίας ποσού Ευρώ 0,58 εκατ. και προσθήκες στο ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD ποσού Ευρώ 0,04 εκατ.

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

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.329.889 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.536.712 για τον Όμιλο.

Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2017 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.358.160 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.873.843 για τον Όμιλο. Η μείωση των μισθωμάτων για τον Όμιλο κυρίως οφείλεται στην αποχώρηση του κύριου μισθωτή από το ακίνητο της θυγατρικής CHARDASH TRADING EOOD.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 30^η Ιουνίου 2018 η Εταιρία συμμετέχει με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως :

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 76.695
- β) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας το κόστος εξαγοράς ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 18.794.638.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.
- δ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE SERVICES L.L.C. με έδρα τη Λευκωσία και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 11.000.

Εντός του Α΄ εξαμήνου 2018 πραγματοποιήθηκε μείωση εταιρικού κεφαλαίου στις θυγατρικές εταιρίες ως εξής :

- α) Για την εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD ποσού Ευρώ 230.084,88.
- β) Για την εταιρία CHARDASH TRADING EOOD ποσού Ευρώ 3.069.571,51.

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

10. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
Ταμείο	409	444	373	434
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	74.701.216	73.805.884	73.180.389	68.990.768
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού Κινδύνου	<u>(24.748)</u>	-	<u>(24.748)</u>	-
Σύνολο	<u>74.676.877</u>	<u>73.806.328</u>	<u>73.156.014</u>	<u>68.991.202</u>

Το ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017
Ταμείο	409	40	373	30
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>74.605.681</u>	<u>69.888.355</u>	<u>73.084.878</u>	<u>59.358.383</u>
Σύνολο	<u>74.606.090</u>	<u>69.888.395</u>	<u>73.085.251</u>	<u>59.358.413</u>

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

Κατάταξη προθεσμιακών καταθέσεων ανά στάδιο

Στάδιο 1

Υπόλοιπο 30.6.2018

Λογιστικό υπόλοιπο (προ προβλέψεων)
Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου

71.900.000
(24.748)

Εντός του Α΄ εξαμήνου 2018 αναγνωρίστηκε έσοδο ποσού Ευρώ 17.719 αναφορικά με τις ζημιές πιστωτικού κινδύνου.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 30.6.2018 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 58.100.000, διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 4,15 ευρώ εκάστης. Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

12. Μέρισμα

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27.6.2018 αποφασίστηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2017.

13. Αποθεματικά

Την 30^η Ιουνίου 2018 τα αποθεματικά για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τακτικό αποθεματικό	5.083.881	5.083.881	5.083.881	5.083.881
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	-	21.303	-	21.303
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(2.743)	114.243	-	-
	<u>5.081.139</u>	<u>5.219.427</u>	<u>5.083.881</u>	<u>5.105.184</u>

Το αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων λόγω εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 9 αναταξινομήθηκε στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο».

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

14. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	148.093	136.240	148.093	136.240
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	108.602	172.182	88.795	158.883
	124.025	166.446	124.025	166.446
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>554.853</u>	<u>202.196</u>	<u>432.409</u>	<u>62.916</u>
Σύνολο	<u>935.573</u>	<u>677.064</u>	<u>793.322</u>	<u>524.485</u>

15. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη στις 30.6.2018 και 31.12.2017 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Απαιτήσεις</u>				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Απαιτήσεις από πελάτες	1.443.864	1.912.750	1.154.296	1.684.850
Λοιπές απαιτήσεις	49.760	16.264	23.625	3.328
Ταμείο και διαθέσιμα	<u>74.190.279</u>	<u>61.404.894</u>	<u>73.180.364</u>	<u>60.859.171</u>
	<u>75.683.903</u>	<u>63.333.908</u>	<u>74.358.285</u>	<u>62.547.349</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Υποχρεώσεις</u>				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	377.038	372.880	354.289	351.632
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>436.134</u>	<u>104</u>	<u>356.290</u>	<u>-</u>
	<u>813.172</u>	<u>372.984</u>	<u>710.579</u>	<u>351.632</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>30.06.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
<u>Έσοδα</u>				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.330.182	3.713.555	3.217.510	3.077.254
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.239.521	1.381.621	1.239.061	1.274.861
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>208.842</u>	<u>209.092</u>	<u>203.176</u>	<u>164.670</u>
	<u>5.778.545</u>	<u>5.304.268</u>	<u>4.659.747</u>	<u>4.516.785</u>

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>30.06.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
<u>Έξοδα</u>				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	617.371	628.412	505.708	504.067
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	49.369	56.454	11.290	5.000
Αποσβέσεις	<u>-</u>	<u>912</u>	<u>-</u>	<u>912</u>
	<u>666.740</u>	<u>685.778</u>	<u>516.998</u>	<u>509.979</u>

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	<u>183.396</u>	<u>172.089</u>	<u>183.396</u>	<u>172.089</u>
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Η Βουλγαρική Ακαδημία Επιστημών έχει ασκήσει κατά της θυγατρικής εταιρίας «Chardash Trading» την από 20.12.2011 διεκδικητική αγωγή, με την οποία ζήτησε, να της αναγνωρισθεί

η κυριότητά και να της αποδοθεί η νομή και κατοχή του οικοπέδου της «Chardash Trading», επί του οποίου η τελευταία έχει ανεγείρει πολυόροφο κτίριο γραφείων. Έπειτα από την εξέταση της υποθέσεως ενώπιον του Εφετείου Σόφιας, έγινε δεκτή η αγωγή της Βουλγάρικης Ακαδημίας Επιστημών, αναγνωρίζοντας ωστόσο το δικαίωμα στην «Chardash Trading» να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την καταβολή από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των δαπανών ανεγέρσεως του κτιρίου. Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκαν εκατέρωθεν αιτήσεις αναιρέσεως ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού, το οποίο διέταξε την διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης αναφορικά με το ύψος των διενεργηθέντων δαπανών επί του ακινήτου και την επανεκδίκαση της υποθέσεως στο Εφετείο Σόφιας. Με την οριστική απόφαση του τελευταίου στις 13.12.2017 αναγνωρίστηκε το δικαίωμα της «Chardash Trading» να αρνηθεί την απόδοση του ακινήτου μέχρι την πληρωμή προς αυτήν από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών των διενεργηθέντων δαπανών, τις οποίες προσδιόρισε στο ποσό των BGN 38,2 εκατ. (€19,5.εκατ.) , ποσό το οποίο δεν διαφέρει ουσιωδώς από τις διενεργηθείσες δαπάνες της «Chardash Trading» επί του ακινήτου. Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκε αναίρεση από την Βουλγάρικη Ακαδημία Επιστημών ενώπιον του Βουλγαρικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου και αναμένεται η εκδίκαση και η έκδοση σχετικής αποφάσεως, η οποία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων εμφανίζει μεγαλύτερες πιθανότητες να ευνοϊκή για την Εταιρία μας.

Επίσης με την παραπάνω απόφαση επιβλήθηκε στην «Chardash Trading» η καταβολή δικαστικών εξόδων ύψους BGN 1.5 εκατ. (€0,8 εκατ.). Η εταιρεία άσκησε τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων και εκτιμά ότι η ευδοκίμηση των εν λόγω ένδικων μέσων όσον αφορά την καταβολή των δικαστικών εξόδων είναι πιθανή.

β) Φορολογικά

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

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. εκμισθώνει ακίνητα στο Plovdiv και η CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019
Για το επόμενο έτος	2.929.817	2.610.134
	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.7.2019-30.6.2023	1.7.2019-30.6.2023
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	2.719.666	2.229.279
	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	310.692	310.692

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

Το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων που πρόκειται να καταβάλει αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019
Για το επόμενο έτος	103.753	74.713

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.7.2019-30.6.2023	1.7.2019-30.6.2023
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	341.802	269.202
	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	147.549	147.549

17. Λειτουργικοί Τομείς

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

ΟΜΙΛΟΣ 30.6.2018

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.487.915	1.536.712	-	6.024.627
Αποτελέσματα τομέα	648.069	646.860	(506.172)	788.757
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				359.385
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου				17.719
Φόρος εισοδήματος				<u>(394.068)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				771.793
Ενεργητικό (30.6.2018)	364.248	55.376.010	(1) 77.412,830	133.153.088
Υποχρεώσεις (30.6.2018)	1.326.909	205.826	2.687.174	4.219.909
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-30.6.2018)	22.506	1.734.812	-	1.757.318

30.6.2017

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	3.999.725	1.873.843	3.763	5.877.331
Αποτελέσματα τομέα	286.205	879.374	(399.139)	766.440
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				240.940
Φόρος εισοδήματος				<u>(421.579)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				585.801
Ενεργητικό (31.12.2017)	386.817	54.114.479	(1) 77.759.701	132.260.797
Υποχρεώσεις (31.12.2017)	1.726.661	66.089	2.159.523	3.952.273
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12.2017)	28.022	-	-	28.022

(1) Στα Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις.

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

	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2017</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	1.520.625	1.434.424
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>2.967.290</u>	<u>2.569.064</u>
	<u>4.487.915</u>	<u>4.003.484</u>

ΕΤΑΙΡΙΑ
30.6.2018

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	3.363.475	1.329.889		4.693.364
Αποτελέσματα τομέα	174.319	957.305	(163.233)	968.391
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				203.176
Ζημίες απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου				17.719
Φόρος εισοδήματος				<u>(385.555)</u>
Καθαρά κέρδη				803.731
Ενεργητικό (30.6.2018)	317.056	37.563.947	(1) 93.918.933	131.799.936
Υποχρεώσεις (30.6.2018)	1.048.346	91.541	2.660.728	3.800.615
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-30.6.2018)	13.351	1.108.137		1.121.488

30.6.2017

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	3.223.672	1.358.160	3.763	4.585.595
Αποτελέσματα τομέα	663.997	1.008.307	(597.548)	1.074.756
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				164.670
Φόρος εισοδήματος				<u>(379.714)</u>
Καθαρά κέρδη				859.712
Ενεργητικό (31.12.2017)	327.259	36.667.209	(1) 93.570.778	130.565.246
Υποχρεώσεις (31.12.2017)	1.269.221	66.089	2.004.194	3.339.504
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12..2017)	19.630	-	-	19.630

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

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

	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2017</u>
Έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων	1.520.625	1.434.424
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	<u>1.842.850</u>	<u>1.793.011</u>
	<u>3.363.475</u>	<u>3.227.435</u>

18. Γνωστοποιήσεις εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία. Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτήσεων από πελάτες, των λοιπών απαιτήσεων, των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών υποχρεώσεων είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και διακανονίστηκαν στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από την 30.6.2018.

Στο Διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο έχουν καταταχθεί μετοχές της εταιρίας Propindex, οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά. Η εύλογη αξία τους προσδιορίστηκε με βάση την καθαρή θέση της εταιρίας όπως προκύπτει από τον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό καθώς:

- Ο εκδότης αποτελεί εταιρία που δραστηριοποιείται σε συγκεκριμένη αγορά και χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπορευσιμότητα,

- Η αξία της μετοχής θεωρείται αμελητέα σε σύγκριση με το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας και του Ομίλου.

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

19. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 28 Αυγούστου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

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

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