

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ 31.12.2012**

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης- Δ.Π.Χ.Π.)

ΑΘΗΝΑΙ , 6 ΜΑΡΤΙΟΥ 2013

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	15
Οικονομικές καταστάσεις Ιδιαίτερες και Ενοποιημένες της 31.12.2012	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων	17
· Ισολογισμός	18
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	19
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	20
· Κατάσταση ταμειακών ροών	21
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	22
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	23
1.1 Βάση παρουσίασης.....	23
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	32
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	32
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	32
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	33
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	33
1.7 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων	34
1.8 Άυλα πάγια	34
1.9 Φόρος εισοδήματος	34
1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	35
1.11 Ταμείο και διαθέσιμα	35
1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	35
1.13 Προβλέψεις	36
1.14 Έσοδα	36
1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	36
1.16 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	38
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	39
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	39
4 Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα.....	39
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	40
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	40
7 Αποσβέσεις.....	41
8 Φόρος εισοδήματος.....	41
9 Κέρδη ανά μετοχή.....	42
<u>Ενεργητικό</u>	
10 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	42
11 Άυλα πάγια.....	43
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	43
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	44
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	45

15	Απαιτήσεις από πελάτες.....	45
16	Λοιπές απαιτήσεις.....	46
17	Ταμείο και διαθέσιμα.....	46
	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	46
19	Αποθεματικά.....	47
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
20	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	47
21	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	48
22	Προμηθευτές.....	49
23	Λοιπές υποχρεώσεις.....	49
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
24	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	50
25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	51
26	Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας	52
27	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	54
	Στοιχεία και Πληροφορίες της χρήσεως από	
	01 Ιανουαρίου 2012 έως 31 Δεκεμβρίου 2012.....	55
	Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που	
	Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2012	56
	Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών	
	Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου	57

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2012 έως 31 Δεκεμβρίου 2012 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

Δηλώνουμε επίσης ότι η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρίας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήναι, 6 Μαρτίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΜΑΡΙΑΝΝΑ Δ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 1.1.2012 έως 31.12.2012

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, και τις σχετικές αποφάσεις της επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την παρούσα ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για τις ιδιαίτερες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2012.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλειομένης χρήσεως, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας, του Ομίλου και του Ομίλου της ALPHA BANK όπου περιλαμβάνονται οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρία και ο Όμιλος και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η κλειόμενη χρήση 2012 όπως αποτυπώνεται στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρίας υπήρξε θετική. Η συνολική απόδοση του Ομίλου (κέρδη προ φόρων / σύνολο εσόδων) διαμορφώθηκε στο 48,12% παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με την αντίστοιχη απόδοση του έτους 2011. Αντίστοιχα η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου (κέρδη μετά από φόρους / ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε στο 5,9% από 3,4% το έτος 2011. Η επέκταση στην Νοτιοανατολική Ευρώπη χαρακτηρίζεται επιτυχής και η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο κύκλο εργασιών της χρήσεως 2012 ανήλθε σε 9,9% και στα κέρδη προ φόρων σε 5,7%.

Την 31.12.2012 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 32 ακίνητα, εκ των οποίων 24 βρίσκονται στην Ελλάδα, 5 στη Σερβία, 2 στη Βουλγαρία και 1 στη FYROM.

Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 80,05 εκατ.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθε σε € 10,2 εκατ. από € 10,7 εκατ. το έτος 2011. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε € 6,0 εκατ. από € 6,6 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν στο ποσό των € 4,2 εκατ. από 4,1 το 2011.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 2,00 εκατ. έναντι € 1,81 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση περίπου κατά 10,5%.

Χρηματοοικονομικά κέρδη

Για την καλύτερη αξιοποίηση των διαθεσίμων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η προεξόφληση του ομολόγου της ALPHA CREDIT GROUP στην ονομαστική αξία και η αγορά ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου. Η πώληση των ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου εντός της χρήσεως απέφερε χρηματοοικονομικά κέρδη ποσού € 5,07 εκατ.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 7,80 εκατ. έναντι € 7,93 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 1% η οποία οφείλεται στην συνεχή προσπάθεια μείωσης του λειτουργικού κόστους.

Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 9,42 εκατ. έναντι € 4,58 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση λόγω των χρηματοοικονομικών κερδών ποσού € 5,07 εκατ. που προέκυψαν από την αγοραπωλησία ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας παρουσίασαν σημαντική αύξηση λόγω των χρηματοοικονομικών κερδών.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 7,2 εκατ. έναντι κερδών € 3,6 εκατ. τη χρήση 2011 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση λόγω των χρηματοοικονομικών εσόδων. Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 6,8 εκατ. έναντι € 2,9 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 48,8 εκατ. έναντι € 19,1. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών διαθεσίμων οφείλεται στην πώληση ομολόγων που είχαν αποκτηθεί το έτος 2011 και στην είσπραξη των κερδών από την αγοραπωλησία ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου. Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		31.12.2012	31.12.2011
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	2.146,64%	3.126,85%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	160,30%	146,04%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.178,91%	949,73%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	4,45%	3,10%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Επένδυση- κατασκευή ακινήτου στην Βουλγαρία

Εντός του έτους 2012 και μετά την λήψη αδειάς χρήσεως του κτηρίου της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. εκμισθώθηκε το 50% της συνολικής επιφανείας στην ALPHA BANK BULGARIA BRANCH.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Με το Ν.4110/23.1.2013 «Ρυθμίσεις στη φορολογία εισοδήματος, ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και λοιπές διατάξεις», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος για τα νομικά πρόσωπα αυξάνεται από 20% σε 26%, ενώ ο φόρος στη διανομή μερίσματος μειώνεται από 25% σε 10% για τις διαχειριστικές χρήσεις με έναρξη από 1.1.2013 και μετά.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά τη λήξη της χρήσεως και μέχρι την ημερομηνία συντάξεως της Εκθέσεως.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η συνεχιζόμενη διεθνής κρίση η οποία πλήττει δριμύτατα το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων παγκοσμίως επηρεάζει αρνητικά και τις τιμές των ακινήτων.

Υπό τις παρούσες συνθήκες η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας απαιτεί σύνεση, υπομονή και σωστή επιλογή στις τοποθετήσεις. Τα ακίνητα του Ομίλου είναι εκμισθωμένα. Εντός της χρήσεως 2012 τα μηνιαία μισθώματα που εισπράττουν ο Όμιλος και η Εταιρία παρέμειναν σταθερά.

Η Εταιρία μας μετά από αρκετά χρόνια σημαντικής ανάπτυξης, πληρεί όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αντιμετώπιση της κρίσης και δημιουργίας σταθερών μακροπρόθεσμα αξιών για τους μετόχους της.

Συγκεκριμένα η Εταιρία διαθέτει:

- Υψηλότατης ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων με πολύ καλές αποδόσεις.
- Άριστη εικόνα υποχρεώσεων με μηδενικό δανεισμό.
- Πολύχρονη εμπειρία και εξειδικευμένο προσωπικό.
- Σημαντικά διαθέσιμα κεφάλαια τα οποία επενδύονται με τη μεγαλύτερη δυνατή απόδοση και το μικρότερο επενδυτικό κίνδυνο.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω θεωρούμε ότι η Εταιρία είναι σε θέση να διατηρήσει τις καλές αποδόσεις της εκμεταλλευόμενη την διόρθωση των τιμών, που συνεχίζεται, επενδύοντας σε ακίνητα που θα της εξασφαλίσουν σταθερές και εύλογες αποδόσεις. Παράλληλα επιδιώκει τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών επενδύοντας σε συστήματα

που δίνουν την δυνατότητα μείωσης των λαθών και παρεκκλίσεων. Σε αυτήν την κατεύθυνση γίνονται π.χ. συστηματικά δειγματοληπτικές επανεκτιμήσεις που δίνουν την δυνατότητα ακριβέστερης αξιολόγησης των εκτιμητών μας .

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ

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

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρία δίδει 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 συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων καθώς και στον κίνδυνο συγκέντρωσης πελατείας καθόσον κύριος πελάτης της εταιρίας είναι η ALPHA BANK A.E. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς 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 μέλος του Ομίλου της Alpha Bank δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους.

Λειτουργικός κίνδυνος

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκουν στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχουν υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου της. Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31.12.2012 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Απαιτήσεις από :		
ALPHA BANK (καταθέσεις προθεσμιακές και όψεως)	39.790.674	39.062.936
ALPHA BANK (αμοιβές και λοιπές εργασίες)	517.515	453.459
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	694	694
ALPHA LEASING	4.488	4.488
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	284.975	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	342.912	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	<u>2.591.427</u>	-
Σύνολο	<u>43.532.685</u>	<u>39.521.577</u>

Υποχρεώσεις προς:		
ALPHA BANK	357.916	357.681
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ		
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ Ι ΑΕ	57.009	57.009
ALPHA BANK SRBIJA SA	1.826	-
Σύνολο	<u>416.751</u>	<u>414.690</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2012 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Έσοδα/Κέρδη		
ALPHA BANK (έσοδα από τόκους)	890.196	840.455
ALPHA BANK (έσοδα από μισθώματα)	3.191.297	2.802.921
ALPHA BANK (έσοδα από παροχή υπηρεσιών)	4.967.748	4.937.819
ALPHA BANK (χρηματοοικονομικά έσοδα)	5.071.741	5.071.692
ALPHA LEASING A.E.	182.512	182.512
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	4.000	4.000
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	3.000
ALPHA CREDIT CROUP (έσοδα από τόκους)	763.426	763.426
ALPHA ASSET MANAGEMENT	4.000	4.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	755.869	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	2.000	2.000
ALPHA BANK ALBANIA SHA	4.300	4.300
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΑΜΙΑ ΑΕ	84.167	84.167
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ	7.198	7.198
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	3.018	3.018
ALPHA BANK SKOPJE AD	60.901	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	138.000	138.000
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	15.085	-
Σύνολο	<u>16.148.458</u>	<u>14.848.508</u>
Έξοδα/Ζημιές		
ALPHA BANK	1.268.797	1.268.039
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.012	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	63	-
Σύνολο	<u>1.274.872</u>	<u>1.268.039</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	386.626	386.626

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2012 προτείνεται να μη διανεμηθεί μέρισμα.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007 (Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 3,80. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας εμμέσως κατά ποσοστό 89,35% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ στις οποίες η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%.Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Π.Δ. 51/1992.

Η Εταιρία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στις Εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι, ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. με έδρα τα Σκόπια ,ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D., CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφασή του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Η συμφωνία που έχει συναφθεί με την ALPHA BANK για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της καθώς και για την παροχή λοιπών υπηρεσιών είναι αορίστου χρονικής διάρκειας. Μπορεί να καταγγελθεί για οποιονδήποτε λόγο εγγράφως και τα αποτελέσματα αυτής θα επέρχονται μετά το εξάμηνο.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
(Κατά τον Ν.3873/2010)**

Η Εταιρία εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3873/2010 ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.astikakinita.gr).

Οι πρακτικές εταιρικής διακυβερνήσεως τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβερνήσεως ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Η Εταιρία έχει διαχωρίσει τα καθήκοντα του Προέδρου από αυτά του Διευθύνοντα Συμβούλου και εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Το ποσοστό των Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ξεπερνά το κατ' ελάχιστον επιβληθέν ποσοστό του 1/3 επί του συνολικού αριθμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3016/2002 από τα μη εκτελεστικά μέλη τουλάχιστον δύο θα πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. έχει δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής ενώ η οριζόμενη εκ του Κ.Ν. 2190/1920 είναι εξαετής. Το Καταστατικό της Εταιρίας δίδει τη δυνατότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο να συνεδριάζει δια τηλεδιασκέψεως.

Α.Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου. Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της προλήψεως και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε

κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρίας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας πραγματοποιείται σε τρίμηνη βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρίας διενεργεί ελέγχους και στις θυγατρικές εταιρίες του εξωτερικού σε συνεργασία με την Υποδιεύθυνση Οργάνωσης και Εργασιών Ν.Α. Ευρώπης και άλλες μονάδες της Εταιρίας.

Β. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων της Εταιρίας και του Ομίλου της, που την αφορούν, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισεως Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

Η αποτελεσματική διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων εστιάζεται στην ακριβή και αποτελεσματική μέτρησή τους μέσω εξειδικευμένων μεθοδολογιών και υπολογιστικών μοντέλων, καθώς και στη θέσπιση διαφόρων πολιτικών και ορίων μέσω των οποίων ελέγχεται η έκθεση της Εταιρίας στους διαφόρους κινδύνους.

Γ. Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1εδ. (γ),(δ),(στ),(η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2012 :

γ) Εκ των τηρούμενων στοιχείων δεν προκύπτουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/Ε.Κ.

δ) Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες δυνάμει καταστατικής διατάξεως παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

στ) Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες ασκήσεως δικαιωμάτων ψήφου πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενου.

η) Σε περίπτωση θανάτου, παραιτήσεως ή εκπτώσεως μέλους, τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρίας, δίχως την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των εναπομεινάντων μελών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως είχαν πριν την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων και πάντως δεν υπολείπεται των τριών (3). Σε περίπτωση που τα εναπομείναντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τουλάχιστον τρία (3) και εκλεγούν αντικαταστάτες των ελλειπόντων μελών, η εκλογή αυτή ισχύει μέχρι την προσεχή Γενική Συνέλευση που θα επικυρώσει την εκλογή τους ή θα εκλέξει άλλα μέλη, δίχως η μη έγκριση από τη Γενική Συνέλευση της εκλογής τους να προσβάλλει την εγκυρότητα των πράξεων των προσωρινών αυτών μελών κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα.

Η αναπληρωτική απουσία μέλους επί έξι συνεχείς μήνες από τις συνεδριάσεις ισοδυναμεί με παραίτηση, που ολοκληρώνεται με διαπιστωτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

θ) Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφαση του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει, με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της, ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών της.

Δ.Γενική Συνέλευση

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποτελεί το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμοδία ν' αποφασίζει για τα εξής θέματα:

1. Τροποποίηση του Καταστατικού.
2. Αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, εκτός εκείνων που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920, μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου και με καθορισμό των προνομίων τους.
3. Έκδοση ομολογιακών δανείων μετατρέψιμων σε μετοχές (επιφύλασσομένου του άρθρου 3^α παρ.1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920) ή με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη.
4. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων, περιλαμβανομένου του Ισολογισμού.
5. Διάθεση των ετήσιων κερδών.
6. Απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την ετήσια διαχείριση και διοίκηση της Εταιρίας.
7. Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός της περιπτώσεως της αντικαταστάσεως μελών κατά το άρθρο 21 του καταστατικού.
8. Εκλογή ελεγκτών και έγκριση της αμοιβής τους.
9. Μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας.
10. Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας .
11. Διορισμό εκκαθαριστών.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους, αναφέρονται στο κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

Δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως τα θέματα που διαλαμβάνονται στο άρθρο 34 παρ.2 του Κ.Ν.2190/1920 και όπου αλλού ο νόμος ορίζει.

Ε.Διοικητικό Συμβούλιο

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη Διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρίας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή από το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αποφασίζει την έκδοση ομολογιακών δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως του αν είναι εξασφαλισμένα με εμπράγματα ή ενοχικές ασφάλειες καθώς επίσης μετατρεψίμων σε μετοχές, υπό τους όρους του άρθρου 3^α παρ. 1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια) καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της αναθέσεως. Πάντως οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπό την επιφύλαξη των άρθρων 10,16^α και 23 του Κ.Ν.2190/1920 ως ισχύει.
4. Όλα τα έγγραφα, με τα οποία η Εταιρία αναλαμβάνει υποχρεώσεις απέναντι σε τρίτους, πρέπει να υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή υπαλλήλους της Εταιρίας όπως ορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο.
5. Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια ή εξώδικα από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εάν απαιτείται προσωπική εμφάνιση ενώπιον Δικαστηρίου του εκπροσώπου της Εταιρίας ή αν πρόκειται να δοθεί όρκος από αυτήν, η Εταιρία εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου ή ο όρκος δίνεται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή από υπάλληλο της Εταιρίας που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση επί των Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ατομικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2012, τις ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Ατομικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- (α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στις παραγράφους 3δ του άρθρου 43α και 3στ του άρθρου 107 του Κ.Ν. 2190/1920.
- (β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 37, 43α και 108 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 11 Μαρτίου 2013
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	5.932.382	6.560.473	5.899.718	6.560.430
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	4.217.356	4.123.961	3.236.308	3.500.938
Έσοδα από πώληση ακινήτων		-	6.395	-	-
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	4	1.998.463	1.812.732	1.693.036	1.552.757
Σύνολο εσόδων		12.148.201	12.503.561	10.829.062	11.614.125
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(3.026.170)	(3.167.717)	(3.026.170)	(3.167.716)
Αμοιβές τρίτων		(1.932.377)	(2.569.736)	(1.884.664)	(2.535.421)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.825.918)	(1.571.969)	(1.573.454)	(1.484.762)
Αποσβέσεις	7	(1.012.831)	(616.249)	(529.729)	(546.718)
Σύνολο εξόδων		(7.797.296)	(7.925.671)	(7.014.017)	(7.734.617)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	5.075.851	6.307	5.071.692	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.068)	(7.001)	-	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		9.423.688	4.577.196	8.886.737	3.879.508
Φόρος εισοδήματος	8	(2.182.984)	(959.105)	(2.122.993)	(939.769)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		7.240.704	3.618.091	6.763.744	2.939.739
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		7.240.704	3.618.091		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	9	0,52	0,26	0,48	0,21

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Σημείωση					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10	493.615	513.020	475.477	494.882
Άυλα πάγια	11	52.141	71.696	52.141	71.696
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	75.585.992	73.444.926	40.215.444	40.675.165
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	38.009.797	37.159.797
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	47.775	14.027.904	47.775	14.027.904
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	106.017	1.876.799	84.794	1.876.563
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		76.285.540	89.934.345	78.885.428	94.306.007
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	597.006	798.108	532.950	740.200
Λοιπές απαιτήσεις	16	1.996.320	1.720.937	1.768.978	1.622.483
Ταμείο και διαθέσιμα	17	48.758.023	19.007.458	44.915.931	14.110.274
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		51.351.349	21.526.503	47.217.859	16.472.957
Σύνολο ενεργητικού		127.636.889	111.460.848	126.103.287	110.778.964
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Μετοχικό κεφάλαιο	18	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886	20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά	19	1.946.311	(4.924.079)	4.096.157	(3.312.763)
Αποτελέσματα εις νέον		46.624.459	39.545.870	43.897.663	37.289.919
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		121.955.656	108.006.677	121.378.706	107.362.042
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		121.955.656	108.006.677	121.378.706	107.362.042
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	20	296.724	328.272	296.724	328.272
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.028.664	859.313	957.382	851.198
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.325.388	1.187.585	1.254.106	1.179.470
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	22	1.154.131	476.394	400.253	476.394
Λοιπές υποχρεώσεις	23	3.201.714	1.790.192	3.070.222	1.761.058
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.355.845	2.266.586	3.470.475	2.237.452
Σύνολο υποχρεώσεων		5.681.233	3.454.171	4.724.581	3.416.922
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		127.636.889	111.460.848	126.103.287	110.778.964

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Σημείωση				
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	7.240.704	3.618.091	6.763.744	2.939.739
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση				
Μεταβολή αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων λόγω αποτίμησης	6.704.580	(9.045.073)	6.704.580	(9.045.073)
Ανακύκλωση του αποθεματικού λόγω πώλησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	14 2.359.249	-	2.359.249	-
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών κατατάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(544.645)	21.912	-	-
Φόρος εισοδήματος	21 <u>(1.810.909)</u>	<u>1.810.909</u>	<u>(1.810.909)</u>	<u>1.810.909</u>
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά από τον φόρο εισοδήματος	<u>6.708.275</u>	<u>(7.212.252)</u>	<u>7.252.920</u>	<u>(7.234.164)</u>
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	<u>13.948.979</u>	<u>(3.594.161)</u>	<u>14.016.664</u>	<u>(4.294.425)</u>
Συνολικό αποτέλεσμα που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής	13.948.979	(3.594.161)		
Δικαιώματα μειοψηφίας				

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΙΑ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ						ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ						ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		ΣΥΝΟΛΟ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ		ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ		
Υπόλοιπο 01.01.11	53.200.000	20.184.886	2.128.879	36.087.073	-	111.600.838	53.200.000	20.184.886	3.766.401	34.505.180	111.656.467
Μεταβολές στη καθαρή θέση											
περιόδου 01.01-31.12.11											
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.618.091		3.618.091			2.939.739		2.939.739
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση μετά το φόρο εισοδήματος			(7.212.252)	-		(7.212.252)			(7.234.164)		(7.234.164)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(7.212.252)	3.618.091		(3.594.161)			(7.234.164)	2.939.739	(4.294.425)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			159.294	(159.294)					155.000	(155.000)	
Υπόλοιπο 31.12.11	53.200.000	20.184.886	(4.924.079)	39.545.870	-	108.006.677	53.200.000	20.184.886	(3.312.763)	37.289.919	107.362.042
Μεταβολές στη καθαρή θέση											
περιόδου 01.01-31.12.12											
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				7.240.704		7.240.704			6.763.744		6.763.744
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση μετά το φόρο εισοδήματος			6.708.275	-		6.708.275			7.252.920		7.252.920
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			6.708.275	7.240.704		13.948.979			7.252.920	6.763.744	14.016.664
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			162.115	(162.115)					156.000	(156.000)	
Υπόλοιπο 31.12.12	53.200.000	20.184.886	1.946.311	46.624.459	-	121.955.656	53.200.000	20.184.886	4.096.157	43.897.663	121.378.706

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	31.12.2011	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	31.12.2011
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	9.423.688	4.577.196	8.886.737	3.879.508
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	7 1.012.831	616.249	529.729	546.718
Αποτελέσμα επενδυτικής δραστηριότητας	(5.072.783)	694	(5.071.692)	-
Δεδουλευμένοι τόκοι και συναφή έσοδα	(1.998.463)	(1.812.732)	(1.693.036)	(1.552.757)
Λοιπα έσοδα	(61.475)	-	(61.475)	-
Λοιπά έξοδα	33.169	25.002	29.927	25.002
Κέρδη πώλησης παγίου	-	(6.395)	-	-
	<u>3.336.967</u>	<u>3.400.014</u>	<u>2.620.190</u>	<u>2.898.471</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(77.606)	451.162	57.684	767.904
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	1.093.466	(3.471.675)	238.301	2.185
Καταβεβλημένοι φόροι	4.352.827	379.501	2.916.175	3.668.560
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>(1.122.298)</u>	<u>(1.818.613)</u>	<u>(1.030.828)</u>	<u>(1.518.320)</u>
	<u>3.230.529</u>	<u>(1.439.112)</u>	<u>1.885.347</u>	<u>2.150.240</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	28.164.800	(22.970.000)	28.164.800	(22.970.000)
Καταθέσεις προθεσμίας	(18.187.970)	(986.204)	(18.720.000)	(724.000)
Εισπραχθέντες τόκοι	2.075.745	1.763.048	1.646.955	1.500.956
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13 -	-	(850.000)	(9.316.083)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10,11, 12 (3.494.407)	(4.307.197)	(31.050)	(98.776)
Εισπράξεις από πώλησεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	25.500	-	-
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>8.558.168</u>	<u>(26.474.853)</u>	<u>10.210.705</u>	<u>(31.607.903)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Μερίσματα πληρωθέντα	(10.395)	(41.937)	(10.395)	(41.937)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(10.395)</u>	<u>(41.937)</u>	<u>(10.395)</u>	<u>(41.937)</u>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(215.706)	9.508		
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	11.562.596	(27.946.394)	12.085.657	(29.499.600)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	17 9.195.427	37.141.821	4.830.274	34.329.874
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	17 20.758.023	9.195.427	16.915.931	4.830.274

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η « Εταιρία ») συστάθηκε 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 το Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Πανεπιστημίου 43.

Την 31.12.2012 απασχολούσε 62 άτομα εκ των οποίων 16 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 31 Δεκεμβρίου 2012 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 89,35% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω της 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 τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 396/07.01.2013 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το καταστατικό της εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

Πρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Αντιπρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Μαριάννα Δ. Αντωνίου
Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος):	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Μη Εκτελεστικό Μέλος:	Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης
	Αθανάσιος Κ. Συρράκος
Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη:	Αριστέιδης Α. Δεσποτόπουλος
	Γεώργιος Π. Κρέπτης

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 6^η Μαρτίου 2013.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2012 παρουσιάζονται παρακάτω:

1.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2012 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες 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 έχουν ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2011 και 2012, αφού, επιπρόσθετα, ληφθούν υπόψη οι κατωτέρω τροποποιήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2012:

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1** «Σημαντικός υπερ-πληθωρισμός και διαγραφή του προσδιορισμού συγκεκριμένων ημερομηνιών για τις εταιρίες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)

Την 20.12.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 1 σύμφωνα με την οποία:

i. Μία εταιρία που για πρώτη φορά εφαρμόζει τα ΔΠΧΠ και το λειτουργικό της νόμισμα είναι νόμισμα υπερ-πληθωριστικής οικονομίας θα πρέπει να καθορίσει αν κατά την ημερομηνία μετάβασης οι συνθήκες πληθωρισμού έχουν «ομαλοποιηθεί». Αν οι συνθήκες έχουν «ομαλοποιηθεί», δύναται να κάνει χρήση της εξαίρεσης να αποτιμήσει τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τα οποία αποκτήθηκαν πριν την «ομαλοποίηση» του νομίσματος, στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της μετάβασης στα ΔΠΧΠ και να χρησιμοποιήσει την αξία αυτή ως το τεκμαρτό κόστος των στοιχείων αυτών στον ισολογισμό έναρξης. Στην περίπτωση που η ημερομηνία «ομαλοποίησης» του νομίσματος τοποθετείται κατά τη συγκριτική περίοδο, η εταιρία δύναται να παρουσιάσει ως συγκριτική μία περίοδο μικρότερη των 12 μηνών.

ii. Καταργούνται οι συγκεκριμένες ημερομηνίες (1.1.2004 και 25.10.2002) που ορίζει το υφιστάμενο πρότυπο αναφορικά με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται για τη διακοπή αναγνώρισης και την αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση των

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

χρηματοοικονομικών μέσων. Οι ημερομηνίες αυτές αντικαθίστανται από τη φράση «ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ».

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7 «Γνωστοποιήσεις – Μεταβιβάσεις Χρηματοοικονομικών Στοιχείων του Ενεργητικού» (Κανονισμός 1205/22.11.2011)**

Την 7.10.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7 αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που μεταβιβάζονται. Οι γνωστοποιήσεις αφορούν στα στοιχεία που μεταβιβάζονται και α) για τα οποία δεν στοιχειοθετείται διακοπή αναγνώρισης, β) στα οποία η οικονομική οντότητα έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη, γ) για τα οποία στοιχειοθετείται η διακοπή αναγνώρισης. Με την ανωτέρω τροποποίηση αναθεωρούνται οι υφιστάμενες γνωστοποιήσεις έτσι ώστε να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη διαφάνεια όσον αφορά στις συναλλαγές μεταβίβασης και κυρίως στις τιλοποιήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν επέφερε την προσθήκη των σχετικών γνωστοποιήσεων.

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12: «Αναβαλλόμενη φορολογία: ανάκτηση υποκείμενων στοιχείων του ενεργητικού» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)**

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την 20.12.2010 τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να υπολογίζεται η αναβαλλόμενη φορολογία στις περιπτώσεις που αφενός δεν είναι σαφές με ποιο τρόπο η εταιρία πρόκειται να ανακτήσει την αξία ενός παγίου και αφετέρου ο τρόπος ανάκτησης της αξίας του παγίου επηρεάζει τον προσδιορισμό της φορολογικής βάσης και του φορολογικού συντελεστή. Στο αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 12 διευκρινίζεται πως στις περιπτώσεις που ένα στοιχείο του ενεργητικού κατατάσσεται στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα» και αποτιμάται στην εύλογη αξία ή κατατάσσεται στην κατηγορία «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια» και αποτιμάται μέσω της μεθόδου αναπροσαρμογής μπορεί να γίνει η εύλογη υπόθεση ότι η λογιστική του αξία θα ανακτηθεί μέσω της πώλησής του και κατά συνέπεια για τον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ο αντίστοιχος φορολογικός συντελεστής και η αντίστοιχη φορολογική βάση. Ωστόσο, ειδικότερα για τις περιπτώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα, το αναθεωρημένο πρότυπο διευκρινίζει πως η ανωτέρω εύλογη υπόθεση αναιρείται στην περίπτωση που το πάγιο είναι αποσβέσιμο και εντάσσεται σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο στόχος της εταιρίας είναι να καταναλώσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από αυτό και όχι να ανακτήσει την αξία του μέσω της πώλησής του.

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

Επισημαίνεται πως, βάσει του Κανονισμού 1255/11.12.2012, με τον οποίο υιοθετήθηκαν οι ανωτέρω τροποποιήσεις των ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 12, η εφαρμογή των τροποποιήσεων θα πρέπει να πραγματοποιηθεί το αργότερο έως τη χρήση με έναρξη 1.1.2013. Η Εταιρία και ο Όμιλος προέβησαν σε υιοθέτηση και των δύο τροποποιήσεων εντός της χρήσεως του 2012, σύμφωνα με την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής που έχει ορίσει το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα παρακάτω νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2012 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις». Το νέο πρότυπο πραγματεύεται τις αρχές παρουσίασης και κατάρτισης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όταν μια οικονομική οντότητα ελέγχει μια ή περισσότερες άλλες οικονομικές οντότητες. Η βασική αλλαγή που επιφέρει το ΔΠΧΠ 10 είναι η διατύπωση καινούργιου ορισμού για την έννοια του ελέγχου, ο οποίος αποτελεί πλέον το μοναδικό κριτήριο ενοποίησης ανεξαρτήτως της φύσης της εταιρίας που εξετάζεται προς ενοποίηση. Με την έκδοση του ΔΠΧΠ 10 καταργούνται οι διατάξεις περί ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» και η Διερμηνεία 12 «Ενοποίηση Εταιριών Ειδικού Σκοπού».

Βάσει του καινούργιου ορισμού του ελέγχου, ένας επενδυτής ελέγχει μια εταιρία όταν είναι εκτεθειμένος, ή έχει δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξή του με αυτή την εταιρία και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας του πάνω στην εταιρία. Κατά συνέπεια, ένας επενδυτής ελέγχει μια εταιρία αν και μόνον αν διαθέτει όλα τα ακόλουθα:

1. εξουσία πάνω στην εταιρία,
2. έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την εταιρία, και
3. δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην εταιρία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Η εξουσία προκύπτει από άμεσα εξασκίσιμα δικαιώματα που παρέχουν στον επενδυτή τη δυνατότητα κατεύθυνσης των «βασικών» δραστηριοτήτων της εταιρίας, δηλαδή εκείνων που επηρεάζουν σημαντικά το ύψος των αποδόσεών της. Οι αποδόσεις του επενδυτή από την εταιρία θεωρούνται μεταβλητές εφόσον δύναται να διακυμαίνονται ως συνέπεια της επίδοσης της εταιρίας. Παρόλο που μόνο ένας επενδυτής μπορεί να ελέγχει την εταιρία, περισσότερα από ένα μέρη μπορούν να έχουν συμμετοχή στις αποδόσεις της. Η ύπαρξη ελέγχου πρέπει να επαναξιολογείται εφόσον τα γεγονότα και οι συνθήκες δείχνουν ότι υπάρχουν μεταβολές σε ένα ή περισσότερα από τα τρία στοιχεία που συνιστούν έλεγχο.

Το ΔΠΧΠ 10 παρέχει οδηγίες εφαρμογής της αρχής του ελέγχου σε διάφορες συνθήκες, π.χ. σε περιπτώσεις όπου ο έλεγχος αντλείται από δικαιώματα ψήφου, όταν τα δικαιώματα ψήφου δεν αποτελούν το βασικό κριτήριο άσκησης ελέγχου, όταν ο έλεγχος ασκείται μέσω εκπροσώπου ή όταν ελέγχονται συγκεκριμένα μόνο στοιχεία ενεργητικού άλλης εταιρίας.

Επιπλέον, το ΔΠΧΠ 10 περιλαμβάνει τις λογιστικές αρχές κατάρτισης και παρουσίασης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με τις οποίες ουσιαστικά επαναλαμβάνονται χωρίς μεταβολές οι αντίστοιχες αρχές που ισχύουν σήμερα βάσει του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» το οποίο τροποποιείται ανάλογα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις πιθανές επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» το οποίο πραγματεύεται τη λογιστική απεικόνιση συμμετοχών

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

σε επιχειρηματικά σχήματα που τελούν υπό κοινό έλεγχο (*joint arrangements*) στις οικονομικές καταστάσεις των συμμετεχόντων. Από κοινού έλεγχος υφίσταται μόνον όταν η λήψη αποφάσεων που αφορούν τις «βασικές δραστηριότητες» του σχήματος προϋποθέτει την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών που μοιράζονται τον έλεγχο. Το ΔΠΧΠ 11 προβλέπει δύο τύπους σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, τις «από κοινού δραστηριότητες» (*joint operations*) και τις «κοινοπραξίες» (*joint ventures*). Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν για τους συμμετέχοντες στο επιχειρηματικό σχήμα. Πιο συγκεκριμένα, στις *από κοινού δραστηριότητες* τα μέρη που μοιράζονται τον έλεγχο έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων του σχήματος και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του, ενώ στις *κοινοπραξίες* (*joint ventures*) έχουν δικαιώματα επί των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του σχήματος.

Οι συμμετέχοντες που μοιράζονται τον έλεγχο σε από κοινού δραστηριότητες αναγνωρίζουν στις ενοποιημένες και στις ιδιαίτερες οικονομικές τους καταστάσεις τα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και τα αποτελέσματα που τους ανήκουν ή τους αναλογούν από την από κοινού δραστηριότητα. Με τον ίδιο τρόπο αναγνωρίζεται η συμμετοχή σε από κοινού δραστηριότητα από μέρη που δεν μοιράζονται τον έλεγχο, αλλά έχουν δικαιώματα σε στοιχεία ενεργητικού ή έχουν αναλάβει υποχρεώσεις της από κοινού δραστηριότητας. Τα μέρη που μοιράζονται τον έλεγχο σε κοινοπραξία (κοινοπρακτούντες) αναγνωρίζουν τη συμμετοχή τους ως επένδυση σύμφωνα με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης όπως προβλέπει το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες». Η εναλλακτική της αναλογικής ενοποίησης των κοινοπραξιών καταργείται. Μέρος που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού έλεγχο σε κοινοπραξία, θα αποτιμήσει τη συμμετοχή του σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (ή το ΔΠΧΠ 9 εφόσον εφαρμόζεται), εκτός εάν έχει σημαντική επιρροή στην κοινοπραξία, στην οποία περίπτωση θα την αποτιμήσει με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

Με την έκδοση του ΔΠΧΠ 11 καταργούνται το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και η Διερμηνεία 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες - μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες».

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 12 που προδιαγράφει τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιεί η αναφέρουσα οντότητα σχετικά με τη συμμετοχή της σε άλλες εταιρίες. Ως συμμετοχή σε άλλη εταιρία (*interest in another entity*) ορίζεται η συμβατική ή μη συμβατική ανάμειξη που εκθέτει την αναφέρουσα εταιρία σε μεταβλητές αποδόσεις από τη δραστηριότητα άλλης εταιρίας. Το ΔΠΧΠ 12 περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να πραγματοποιούνται ανάλογα με τη φύση της συμμετοχής σε άλλη εταιρία και πιο συγκεκριμένα, για α) θυγατρικές εταιρίες, β) σχήματα υπό κοινό έλεγχο, γ) συγγενείς εταιρίες και δ) μη ενοποιούμενες εταιρίες ειδικής δομής.

Ως εταιρίες ειδικής δομής (*structured entities*) ορίζονται εκείνες που έχουν σχεδιασθεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα δικαιώματα ψήφου να μην αποτελούν τον κυρίαρχο παράγοντα για την άσκηση ελέγχου (π.χ. οι «βασικές» δραστηριότητες κατευθύνονται από συμβατική συμφωνία).

Το ΔΠΧΠ 12 δεν έχει εφαρμογή στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 27, εκτός από την περίπτωση όπου η αναφέρουσα εταιρία έχει έκθεση σε μη ενοποιούμενες εταιρίες ειδικής δομής και συντάσσει μόνο ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 13:** «Μέτρηση της εύλογης αξίας» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Την 12.5.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 13 το οποίο:

- Ορίζει την εύλογη αξία.
- Δημιουργεί ένα ενιαίο πλαίσιο για την μέτρηση της εύλογης αξίας.
- Απαιτεί συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις για την αποτίμηση στην εύλογη αξία

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1:** «Παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση» (Κανονισμός 475/5.6.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2012

Την 16.6.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 αναφορικά με την παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (other comprehensive income). Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή, τα αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση θα πρέπει να παρουσιάζονται ομαδοποιημένα σε εκείνα τα οποία δεν πρόκειται μεταγενέστερα να ταξινομηθούν στα αποτελέσματα και σε εκείνα που ενδέχεται να αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα αν συντρέξουν συγκεκριμένες συνθήκες. Στη δε περίπτωση που τα αποτελέσματα αυτά παρουσιάζονται προ φόρων, ο φόρος θα πρέπει να παρατίθεται διακριτά για την κάθε ομάδα.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο θα επιφέρει μεταβολές στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19:** «Παροχές στο προσωπικό» (Κανονισμός 475/5.6.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την 16.6.2011 το αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 19. Το αναθεωρημένο πρότυπο εισάγει σημαντικές αλλαγές όσον αφορά στη λογιστικοποίηση των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών. Οι κυριότερες από τις αλλαγές αυτές είναι οι ακόλουθες:

- Όλες οι μεταβολές στην αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών θα αναγνωρίζονται τη χρονική στιγμή που λαμβάνουν χώρα. Κατά τον τρόπο αυτό, καταργείται η δυνατότητα αναβολής της αναγνώρισης αναλογιστικών κερδών και ζημιών (corridor approach) καθώς και του κόστους υπηρεσίας παρελθόντων ετών στην περίπτωση που δεν έχουν κατοχυρωθεί οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της παροχής.
- Το νέο πρότυπο ορίζει με σαφήνεια την αναγνώριση των επιμέρους συστατικών του κόστους από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ειδικότερα:
 - i. το κόστος υπηρεσίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων
 - ii. ο καθαρός τόκος της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) αναγνωρίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

iii. οι επανεκτιμήσεις της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση χωρίς να παρέχεται δυνατότητα μεταγενέστερης μεταφοράς τους στα αποτελέσματα.

– Αναπροσαρμόζονται οι γνωστοποιήσεις που απαιτούνται αναφορικά με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, έτσι ώστε να ευθυγραμμίζονται με τις εξελίξεις στις γνωστοποιήσεις στα άλλα πρότυπα και κυρίως στο ΔΠΧΠ 7.

Επίσης, το νέο πρότυπο μεταβάλλει το χρόνο αναγνώρισης της υποχρέωσης από τις παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε και μετονόμασε το ΔΛΠ 27 το οποίο πλέον πραγματεύεται τις λογιστικές αρχές αποτίμησης των συμμετοχών σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρίες, καθώς και τις σχετικές με αυτές γνωστοποιήσεις, στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις του επενδυτή. Το νέο πρότυπο δεν επιφέρει ουσιαστικές αλλαγές στις αντίστοιχες διατάξεις σχετικά με τις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις του υπό κατάργηση ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» και διατηρεί την επιλογή αποτίμησης των συμμετοχών στο κόστος ή στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (ή το ΔΠΧΠ 9 εφόσον εφαρμόζεται).

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε και μετονόμασε το ΔΛΠ 28. Το νέο ΔΛΠ 28 πραγματεύεται την έννοια της συγγενούς εταιρίας και τις αρχές αποτίμησης των συμμετοχών σε συγγενείς εταιρίες και κοινοπραξίες με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης. Όλες οι εταιρίες που έχουν από κοινού έλεγχο σε κοινοπραξία ή σημαντική επιρροή σε συγγενή εταιρία εφαρμόζουν τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης, εκτός από τους οργανισμούς διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων (venture capital organization), τα αμοιβαία κεφάλαια (mutual fund), τις καταπιστευματικές επενδυτικές μονάδες (unit trust) ή παρόμοιες εταιρίες συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστικών κεφαλαίων που συνδέονται με επενδύσεις (investment linked insurance funds), οι οποίες έχουν την επιλογή αποτίμησης των επενδύσεων σε συγγενείς ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9.

Πέραν της προσθήκης των κοινοπραξιών, οι διατάξεις του νέου ΔΛΠ 28 δεν επιφέρουν ουσιαστικές αλλαγές όσον αφορά τον ορισμό της συγγενούς εταιρίας ή τις πρακτικές εφαρμογές της μεθόδου της Καθαρής Θέσης.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32 «Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων» και του **Διεθνούς Προτύπου**

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

- **Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7** «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων» (Κανονισμός 1256/13.12.2012)

Τροποποίηση ΔΛΠ 32: Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2014

Τροποποίηση ΔΠΧΠ 7: Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Την 16.12.2011, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση των προτύπων ΔΛΠ 32 και ΔΠΧΠ 7 αναφορικά με τον συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 32 συνίσταται στην προσθήκη οδηγιών αναφορικά με το πότε επιτρέπεται ο συμψηφισμός ενώ η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7 έγκειται στην προσθήκη γνωστοποιήσεων σε σχέση με το θέμα αυτό.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Διερμηνεία 20:** «Κόστος απομάκρυνσης αποβλήτων κατά την παραγωγική φάση ενός ορυχείου» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Την 19.10.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 20 η οποία αποσαφηνίζει θέματα που αφορούν στην αναγνώριση ως στοιχείου του ενεργητικού του κόστους απομάκρυνσης των αποβλήτων κατά την παραγωγική φάση ενός ορυχείου καθώς και στην αρχική και μεταγενέστερη αποτίμησή του.

Η ανωτέρω Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου.

Επισημαίνεται πως βάσει του Κανονισμού 1254/11.12.2012, με τον οποίο υιοθετήθηκαν τα ανωτέρω νέα πρότυπα ΔΠΧΠ 10, ΔΠΧΠ 11, ΔΠΧΠ 12 καθώς και οι ανωτέρω τροποποιήσεις των ΔΛΠ 27 και ΔΛΠ 28, η εφαρμογή τους θα πρέπει να πραγματοποιηθεί το αργότερο έως τη χρήση με έναρξη 1.1.2014. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν το ενδεχόμενο υιοθέτησης των ανωτέρω προτύπων και τροποποιήσεων εντός της χρήσεως του 2013, σύμφωνα με την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής που έχει ορίσει το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Επίσης, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1** «Κρατικά Δάνεια»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Την 13.3.2012 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 1 σύμφωνα με την οποία, κατά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, μία εταιρία δεν θα πρέπει να εφαρμόσει αναδρομικά τις απαιτήσεις των ΔΠΧΠ 9 (ή ΔΛΠ 39) και ΔΛΠ 20 αναφορικά με τα υφιστάμενα, κατά την ημερομηνία της μετάβασης, δάνεια που έχει λάβει από το κράτος και κατά συνέπεια δεν θα πρέπει να αναγνωρίσει ως κρατική χορηγία το όφελος από το γεγονός ότι το δάνειο έχει χορηγηθεί με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς. Συνεπώς, στην περίπτωση που το εν λόγω δάνειο δεν είχε αναγνωρισθεί και αποτιμηθεί πριν τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ κατά τρόπο συνεπή με τα ΔΠΧΠ, η εταιρία θα πρέπει να θεωρήσει ως λογιστική του αξία κατά την ημερομηνία της μετάβασης τη λογιστική αξία που είχε το δάνειο με βάση τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα. Ωστόσο, μία εταιρία που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ δύναται, κατ'

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

εξαίρεση, να εφαρμόσει αναδρομικά τα ΔΠΧΠ 9 (ή ΔΛΠ 39) και ΔΛΠ 20 για τα κρατικά δάνεια που χορηγήθηκαν πριν την ημερομηνία της μετάβασης, με την προϋπόθεση ότι η απαιτούμενη πληροφόρηση υφίσταντο κατά την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης των δανείων αυτών.

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

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2015

Στις 12.11.2009 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) το πρότυπο ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα. Το νέο πρότυπο εκδόθηκε στα πλαίσια της πρώτης φάσης του έργου για την αναθεώρηση του ΔΛΠ 39 και κατά τον τρόπο αυτό, στην πρώτη αυτή φάση, έχει ως πεδίο εφαρμογής την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, 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.
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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 αναφορικά με την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Επίσης, την 28.10.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις αναθεωρημένες απαιτήσεις του αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις, οι οποίες ενσωματώθηκαν στο κείμενο του ΔΠΧΠ 9, στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, 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.

Την 16.12.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, με την έκδοση νέας τροποποίησης του ΔΠΧΠ 9, μετέθεσε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του από την 1.1.2013 στην 1.1.2015.

Τέλος, επισημαίνεται πως για την ολοκλήρωση του ΔΠΧΠ 9 εκκρεμεί η οριστικοποίηση των κειμένων που αφορούν στην αποτίμηση στο αναπόσβεστο κόστος και στον υπολογισμό της απομείωσης καθώς και στη λογιστική αντιστάθμιση.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2015

Την 16.12.2011, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7. Με την τροποποίηση αυτή προστέθηκαν στο πρότυπο γνωστοποιήσεις αναφορικά με τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 9.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες»: Διατάξεις μετάβασης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Την 28.06.2012, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση των διατάξεων μετάβασης των ανωτέρω προτύπων. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι «ημερομηνία αρχικής εφαρμογής» είναι η έναρξη της ετήσιας περιόδου στην οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά το ΔΠΧΠ 10. Σε περίπτωση που το συμπέρασμα όσον αφορά την ενοποίηση ή μη εταιρίας κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής είναι διαφορετικό σε σχέση με εκείνο που επέβαλαν οι διατάξεις του ΔΛΠ 27 και της Διερμηνείας 12, υπάρχει υποχρέωση αναδρομικής προσαρμογής μόνο της αμέσως προηγούμενης συγκριτικής περιόδου. Η παρουσίαση αναδρομικά προσαρμοσμένων πληροφοριών για προηγούμενες περιόδους είναι προαιρετική. Αντίστοιχη εξαίρεση για την παρουσίαση αναπροσαρμοσμένων πληροφοριών συγκριτικών περιόδων παρέχεται και στις τροποποιημένες διατάξεις μετάβασης των ΔΠΧΠ 11 και 12. Επιπλέον, οι γνωστοποιήσεις που αφορούν μη ενοποιούμενες εταιρίες ειδικής δομής (structured entities) δεν είναι υποχρεωτικές για καμία συγκριτική περίοδο πριν από την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΠ 12.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»: Εταιρίες Επενδύσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2014

Την 31.10.2012, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την ανωτέρω τροποποίηση με την οποία προσδιορίζεται η έννοια «εταιριών επενδύσεων» και παρέχεται εξαίρεση ως προς την υποχρέωση τους να ενοποιούν εταιρίες που ελέγχουν. Συγκεκριμένα, μια εταιρία επενδύσεων δεν θα ενοποιεί τις θυγατρικές της, ούτε θα εφαρμόζει τις διατάξεις του ΔΠΧΠ 3 όταν αποκτά τον έλεγχο άλλης οντότητας, αλλά θα αποτιμά τις επενδύσεις της σε θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9. Εξαίρεση στον ανωτέρω κανόνα είναι οι θυγατρικές εταιρίες που δεν κατέχονται με σκοπό την αποκόμιση κέρδους από την επένδυση, αλλά για την παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της εταιρίας επενδύσεων. Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι η μητρική εταιρία επενδύσεων, που δεν θεωρείται και η ίδια εταιρία επενδύσεων, θα ενοποιεί όλες τις εταιρίες που ελέγχει, συμπεριλαμβανομένων αυτών που ελέγχονται μέσω της εταιρίας επενδύσεων.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

• Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 17 Μαΐου 2012, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις.

1.2 Αρχές ενοποιήσεως

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών χρησιμοποιείται η μέθοδος της εξαγοράς. Όταν το κόστος κτήσεως ξεπερνά την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής που αποκτάται, τότε αυτό θεωρείται υπεραξία, αναγνωρίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού και υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται, εκτός αν υποδηλώνουν ζημίες απομείωσης στοιχείων του Ενεργητικού, οι οποίες αναγνωρίζονται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

Οι λογιστικές αρχές που ακολουθούν οι θυγατρικές εταιρίες για τη σύνταξη των οικονομικών τους καταστάσεων αναπροσαρμόζονται όπου κρίνεται απαραίτητο, για να εξασφαλισθεί συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Στην κατηγορία αυτή στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις εντάσσονται οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

Οι συμμετοχές αυτές αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα αποκτήσεώς τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

Ποσά που λαμβάνει η Εταιρία από τις συμμετοχές της λόγω διανομής συσσωρευμένων κερδών τους καταχωρούνται στα έσοδα από μερίσματα.

Η αναγνώριση των εσόδων από μερίσματα πραγματοποιείται όταν λαμβάνεται σχετική απόφαση από το αρμόδιο όργανο της εταιρίας στην οποία συμμετέχει η Εταιρία.

1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των ιδιαίτερων και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημίες, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Τα μη νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους, εκτός από τις κατηγορίες των μη νομισματικών στοιχείων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος των κερδών ή ζημιών από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και καταχωρούνται στα αποτελέσματα ή απευθείας σε απόθεματικό της καθαρής θέσεως, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις των εταιριών του Ομίλου αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα κάθε μίας εταιρίας, το οποίο καθορίζεται με βάση το νόμισμα της χώρας στην οποία αυτή δραστηριοποιείται ή με βάση το νόμισμα στο οποίο πραγματοποιούνται, κυρίως, οι συναλλαγές της. Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα, με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Η ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιριών, που το λειτουργικό τους νόμισμα είναι διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου, πραγματοποιείται με τους ακόλουθους κανόνες:

- α) Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας συντάξεως κάθε οικονομικής καταστάσεως. Τα συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται όπως είχαν μετατραπεί σε Ευρώ κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.
- β) Τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων (έσοδα και έξοδα) μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση το μέσο όρο των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά την περίοδο αναφοράς.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τους ανωτέρω κανόνες μετατροπής, καθώς και εκείνες που προκύπτουν από νομισματικά στοιχεία που αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση της θυγατρικής.

1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσεως, μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των ενσώματων παγίων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται. Η αξία και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των παγίων που αποσύρονται ή πωλούνται αφαιρούνται από τους λογαριασμούς των παγίων τη στιγμή της πώλησής τους και κάθε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων διενεργούνται με τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Η ωφέλιμη ζωή ανά κατηγορία παγίων επανεξετάζεται κάθε έτος και έχει καθορισθεί ως εξής:

Κτήρια	:	33 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	:	4 έως 7 έτη

1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχει η Εταιρία και ο Όμιλος και τα οποία εκμισθώνουν με λειτουργική μίσθωση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα αποκτήσεώς τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Έξοδα συντηρήσεως και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Η ωφέλιμη ζωή των κτηρίων για την Εταιρία και τον Όμιλο έχει καθοριστεί σε 33 έτη. Για τις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου το δικαίωμα χρήσης γης επ' αόριστον καταχωρείται στο οικόπεδο και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

1.7 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πωλήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου μέχρι την απόσυρση του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν σε ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά τους στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξία τους. Σε εκείνες τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

1.8 Άυλα πάγια

Στα άυλα πάγια περιλαμβάνονται μόνο τα λογισμικά προγράμματα που χρησιμοποιούνται από την Εταιρία και τον Όμιλο.

Τα λογισμικά προγράμματα στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις.

Οι δαπάνες που ενισχύουν ή επεκτείνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχική δαπάνη και προστίθενται στο αρχικό κόστος του λογισμικού.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των άυλων παγίων (3 έτη).

1.9 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν και αναμένεται ότι θα ισχύσουν και κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Μεταγενέστερη αποτίμηση των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών μέσων γίνεται στην εύλογη αξία τους και τυχόν κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν μεταφέρονται σε ξεχωριστό λογαριασμό της καθαρής θέσης έως ότου εκποιηθούν, εισπραχθούν ή διαπιστωθεί ότι υπάρχει απομείωση της αξίας τους οπότε και μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Τα αξιόγραφα που φέρουν επιτόκιο εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Σε ότι αφορά τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, μια σημαντική ή παρατεταμένη πτώση της εύλογης αξίας μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο κάτω του κόστους κτήσεως αποτελεί αντικειμενική ένδειξη απομείωσης. Για την εφαρμογή των ανωτέρω, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσδιορίσει ως «σημαντική» μια μείωση άνω του 20% σε σχέση με το κόστος της επένδυσης. Αντίστοιχα, «παρατεταμένη» θεωρείται μια πτώση της εύλογης αξίας κάτω του κόστους κτήσης για συνεχές διάστημα που υπερβαίνει το ένα έτος. Κατά την απομείωση των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, η σωρευτική ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν μετά την αναγνώριση της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα, που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης, μόνο στην περίπτωση που αφορούν ομόλογα. Αντιθέτως, ζημίες απομείωσης που αφορούν μετοχές δεν αναστρέφονται στα αποτελέσματα.

1.11 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα, οι καταθέσεις σε Τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως.

1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση

Η υποχρέωση για τη συνταξιοδότηση του προσωπικού μετά την αποχώρησή του από την εργασία καλύπτεται από δημόσιο ασφαλιστικό φορέα (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ, ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ). Η Εταιρία και το προσωπικό συνεισφέρουν σε αυτό σε μηνιαία βάση.

Το προσωπικό είναι ασφαλισμένο με πρόσθετο ομαδικό ασφαλιστήριο συνταξιοδότησης και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Οι δαπάνες για τα συγκεκριμένα ασφαλιστήρια συμβόλαια καλύπτονται από την Εταιρία.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημιώσεως στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην Εταιρία και το λόγο εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απολύσεως το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται.

Το πληρωτέο ποσό κατά την συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναπαιολόγητης απολύσεως.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Η υποχρέωση της Εταιρίας σχετικά με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε πρόγραμμα δια υπολογισμού του ποσού της μελλοντικής παροχής που οι εργαζόμενοι δικαιούνται έναντι της τωρινής και προηγούμενης υπηρεσίας τους. Η παροχή προεξοφλείται για να προσδιοριστεί η παρούσα αξία, και αφαιρείται η εύλογη αξία τυχόν περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Το επιτόκιο προεξόφλησης είναι αυτό της απόδοσης των ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής αξιολόγησης με ημερομηνία λήξης που προσεγγίζουν περίπου τα χρονικά όρια της υποχρέωσης της Εταιρίας. Ο υπολογισμός γίνεται με αναλογιστική μελέτη βάσει της μεθόδου προβαλλόμενης πιστωτικής μονάδος (project unit credit method).

Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και υπερβαίνουν το 10% της συσσωρευμένης υποχρέωσης αποσβένονται σε περίοδο ίση με τη μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή του προσωπικού.

1.13 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται, εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

1.14 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρία και στον Όμιλο και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- α) Παροχή υπηρεσιών
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας.
- β) Έσοδα από τόκους
Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
- γ) Έσοδα από ενοίκια
Τα ενοίκια λογίζονται κάθε μήνα με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και τους όρους που αναφέρονται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Γενικά

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται στους παρακάτω κινδύνους από τη χρήση των χρηματοοικονομικών τους μέσων:

- α) Πιστωτικό κίνδυνο
- β) Κίνδυνο ρευστότητας
- γ) Κίνδυνο συνθηκών αγοράς

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους τους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζουν για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση των κεφαλαίων τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο φέρει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας και του Ομίλου.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας και τα διαθέσιμα προς πώληση χρεόγραφα.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως την Alpha Bank A.E και εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank A.E και συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος περιορίζει την έκθεση του σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε άμεσα ρευστοποιήσιμα χρεόγραφα από αντισυμβαλλόμενους που έχουν υψηλό βαθμό πιστοληπτικής ικανότητας και εκδότες συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank A.E. Δεδομένων των υψηλών βαθμών πιστοληπτικής ικανότητας, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει φαινόμενο αθέτησης πληρωμών για τις επενδύσεις αυτές. Ανάλυση των κατεχομένων επενδύσεων σε χρεόγραφα με βάση την πιστοληπτική τους ικανότητα εμφανίζεται στη σημείωση 14.

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους 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 ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρίας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα με λήξη μικρότερη του 1 μηνός, στις απαιτήσεις από πελάτες, στις λοιπές απαιτήσεις, στους προμηθευτές και στις λοιπές υποχρεώσεις με λήξη έως 3 μήνες, ενώ όλα τα υπόλοιπα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού (εκτός από τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση) έχουν λήξη μεγαλύτερη του 1 έτους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 48.758.023 και Ευρώ 19.007.458 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 44.915.931 και Ευρώ 14.110.274 αντίστοιχα .

γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγές τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρίας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών του μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης του κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι ο έλεγχος της έκθεσης του Ομίλου και της Εταιρίας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της μητρικής Εταιρίας. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 2,4% και 2,0% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση. Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν μηδενικό δανεισμό.

Κίνδυνος Τιμών Μετοχών

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε σημαντικούς κινδύνους τιμών μετοχών.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στον Όμιλο και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, η οποία ορίζεται ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης παρακολουθεί το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους κοινών μετοχών.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεων της. Η υποχρέωση του μερίσματος καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στην προσέγγιση που υιοθετεί ο Όμιλος σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Ούτε η Εταιρία, ούτε καμία από τις θυγατρικές της υπόκεινται σε εξωτερικά επιβεβλημένες απαιτήσεις σε σχέση με το κεφάλαιο τους.

1.16 Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα

Ο καθορισμός των λειτουργικών τομέων καθώς και η μέτρηση των μεγεθών τους βασίζονται στην πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση η οποία είναι υπεύθυνη για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων δραστηριότητας της Εταιρίας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με δεδομένη την υφιστάμενη διοικητική δομή και διάρθρωση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου, έχουν οριστεί οι ακόλουθοι λειτουργικοί τομείς :

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Οι μέθοδοι αποτίμησης των μεγεθών των λειτουργικών τομέων για σκοπούς πληροφόρησης της Διοίκησης δεν διαφοροποιούνται από τις αντίστοιχες μεθόδους που επιβάλλουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 26.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Από εκτιμήσεις ακινήτων	3.812.530	4.401.917	3.812.530	4.401.917
Από διαχείριση ακινήτων	<u>2.119.852</u>	<u>2.158.556</u>	<u>2.087.188</u>	<u>2.158.513</u>
Σύνολο	<u>5.932.382</u>	<u>6.560.473</u>	<u>5.899.718</u>	<u>6.560.430</u>

Σχεδόν όλα τα έσοδα παροχής υπηρεσιών προέρχονται από το εσωτερικό.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Ενοίκια από ALPHA BANK	3.188.087	2.979.000	2.802.921	2.954.280
Ενοίκια από τρίτους	452.377	565.562	433.387	546.658
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	530.929	533.482	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	<u>45.963</u>	<u>45.917</u>	-	-
Σύνολο	<u>4.217.356</u>	<u>4.123.961</u>	<u>3.236.308</u>	<u>3.500.938</u>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα στη Σερβία τα οποία εκμισθώνει στην ALPHA BANK SRBIJA AD και σε τρίτους. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην ALPHA BANK AD SKOPJE. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην ALPHA BANK. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D με έδρα τη Σόφια στη Βουλγαρία έχει στην κατοχή της πολυώροφο ακίνητο γραφείων από το οποίο ένα σημαντικό μέρος εκμισθώνει στην ALPHA BANK. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Εντός της χρήσεως 2012 λόγω της οικονομικής κρίσεως τα ενοίκια παρέμειναν σταθερά επειδή ήδη είχαν μειωθεί εντός της χρήσεως 2011. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 25.

4. Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι προέρχονται από βραχυπρόθεσμες επενδύσεις και από αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (ομολογίες μεσομακροπρόθεσμης διάρκειας) .

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Έσοδα από ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου	123.108	-	123.108	-
Πιστωτικοί τόκοι ομολόγων	865.721	502.769	865.721	502.769
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	647.437	747.696	647.437	747.696
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>362.197</u>	<u>562.267</u>	<u>56.770</u>	<u>302.292</u>
Σύνολο	<u>1.998.463</u>	<u>1.812.732</u>	<u>1.693.036</u>	<u>1.552.757</u>

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Μισθοί	2.735.995	2.844.080	2.735.995	2.844.080
Εργοδοτικές εισφορές	312.127	292.367	312.127	292.367
Λοιπές επιβαρύνσεις	9.596	6.734	9.596	6.733
Έξοδα/(Έσοδα) από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 20)	<u>(31.548)</u>	<u>24.536</u>	<u>(31.548)</u>	<u>24.536</u>
Σύνολο	<u>3.026.170</u>	<u>3.167.717</u>	<u>3.026.170</u>	<u>3.167.716</u>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Εταιρία και στον Όμιλο την 31.12.2012 ήταν 62 άτομα (31.12.2011 : 62) εκ των οποίων οι 16 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Ενοίκια	218.171	219.737	210.089	211.675
Ασφάλιστρα	39.291	38.056	35.597	36.275
Λοιπές παροχές τρίτων	171.396	115.057	75.407	114.483
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας	260.743	257.898	260.743	257.898
Χαρτόσημο μισθωμάτων	57.098	62.688	57.098	62.688
Λοιποί φόροι τέλη	258.295	211.578	141.173	185.226
Έξοδα μετακινήσεων	123.187	138.799	123.187	138.799
Γραφική ύλη	25.599	24.259	25.599	24.259
Έξοδα δημοσιεύσεων	19.202	19.287	19.202	19.287
Έξοδα μετοχολογίου	25.975	32.038	25.975	32.038
Κοινόχρηστες δαπάνες	41.762	30.567	41.762	30.567
Αμοιβή ελέγχου ορκωτών λογιστών	26.125	49.415	13.000	25.500
Αμοιβή για φορολογικό πιστοποιητικό ορκωτών λογιστών	13.200	-	13.200	-
Λοιπά έξοδα	355.156	372.590	340.704	346.067
Πόρος Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	<u>190.718</u>	-	<u>190.718</u>	-
Σύνολο	<u>1.825.918</u>	<u>1.571.969</u>	<u>1.573.454</u>	<u>1.484.762</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

7. Αποσβέσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιού- μενων παγίων	21.453	27.719	21.453	27.719
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	942.823	529.251	459.721	459.720
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	<u>48.555</u>	<u>59.279</u>	<u>48.555</u>	<u>59.279</u>
Σύνολο	<u>1.012.831</u>	<u>616.249</u>	<u>529.729</u>	<u>546.718</u>

8. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το ισχύον φορολογικό δίκαιο στην Ελλάδα, οι ανώνυμες εταιρίες φορολογούνται για τη χρήση 2012 με συντελεστή 20%.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Τρέχων φόρος	1.870.960	828.590	1.850.954	809.253
Φορολογικές διαφορές χρήσεως 2006-2009	184.995	-	184.995	-
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>127.029</u>	<u>130.515</u>	<u>87.044</u>	<u>130.516</u>
Σύνολο	<u>2.182.984</u>	<u>959.105</u>	<u>2.122.993</u>	<u>939.769</u>

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009.

Εντός του έτους 2012 πραγματοποιήθηκε τακτικός φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2006 έως 2009 και προέκυψαν φορολογικές διαφορές ποσού Ευρώ 184.995 οι οποίες προσαιξάνουν τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος.

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	9.423.688	4.577.196	8.886.737	3.879.508
Φόρος εισοδήματος βάσει του μέσου ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(19,07%) 1.797.353	(17,37%) 795.238	(20%) 1.777.347	(20%) 775.902
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έσοδα μη φορολογήσιμα	(-0,13%) (12.295)	-	(-0,14%) (12.295)	-
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,10%) 103.479	(1,53%) 70.032	(1,16%) 103.479	(1,81%) 70.032
Συμπληρωματικός φόρος	(1,03%) 97.089	(2,29%) 105.028	(1,09%) 97.089	(2,71%) 105.028
Φορολογικές διαφορές Χρήσεως 2006-2009	(1,96%) 184.995	-	(2,08%) 184.995	-
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(0,13%) 12.363	(-0,24%) (11.193)	(-0,31%) (27.622)	(-0,29%) (11.193)
Σύνολο φόρου	(23,16%) 2.182.984	(20,95%) 959.105	(23,88%) 2.122.993	(24,23%) 939.769

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Ο φορολογικός συντελεστής 19,07% για τη χρήση 2012 και 17,37% για τη χρήση 2011, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου, που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των κερδών προ φόρων για κάθε μία από τις θυγατρικές εταιρίες τους Ομίλου.

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τη χρήση 2010 και να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους εισοδήματος για τη μητρική Εταιρία. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.2 του Ν.2238/94 η Εταιρία για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση 2011 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2008. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτιμούν ότι για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις δεν θα προκύψουν σημαντικές φορολογικά διαφορές.

Ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου παρατίθεται στη σημείωση 21.

9. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή :

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Καθαρά κέρδη	7.240.704	3.618.091	6.763.744	2.939.739
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,52	0,26	0,48	0,21

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 δυνητικές εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

10. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>			<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2011	513.009	294.119	807.128	513.009	275.981	788.990
Προσθήκες	-	12.981	12.981	-	12.981	12.981
Καταστροφές	-	(45.214)	(45.214)	-	(45.214)	(45.214)
31 Δεκεμβρίου 2011	513.009	261.886	774.895	513.009	243.748	756.757

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

1 Ιανουαρίου 2012	513.009	261.886	774.895	513.009	243.748	756.757
Προσθήκες	-	2.050	2.050	-	2.050	2.050
Καταστροφές	-	(8.123)	(8.123)	-	(8.123)	(8.123)
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>513.009</u>	<u>255.813</u>	<u>768.822</u>	<u>513.009</u>	<u>237.675</u>	<u>750.684</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2011	40.652	238.252	278.904	40.652	238.252	278.904
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	21.878	27.719	5.841	21.878	27.719
Αποσβέσεις καταστροφέντων	-	(44.748)	(44.748)	-	(44.748)	(44.748)
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>46.493</u>	<u>215.382</u>	<u>261.875</u>	<u>46.493</u>	<u>215.382</u>	<u>261.875</u>
1 Ιανουαρίου 2012	46.493	215.382	261.875	46.493	215.382	261.875
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	15.612	21.453	5.841	15.612	21.453
Αποσβέσεις καταστροφέντων	-	(8.121)	(8.121)	-	(8.121)	(8.121)
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>52.334</u>	<u>222.873</u>	<u>275.207</u>	<u>52.334</u>	<u>222.873</u>	<u>275.207</u>
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2012	460.675	32.940	493.615	460.675	14.802	475.477
31 Δεκεμβρίου 2011	466.516	46.504	513.020	466.516	28.366	494.882

Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων την 31.12.2012 για την Εταιρία και τον Όμιλο δεν υπολείπεται της λογιστικής αξίας.

11. Άυλα πάγια

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Έξοδα λογισμικού	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Έξοδα λογισμικού
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2011	802.788	802.788
Προσθήκες	41.300	41.300
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>844.088</u>	<u>844.088</u>
1 Ιανουαρίου 2012	844.088	844.088
Προσθήκες	29.000	29.000
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>873.088</u>	<u>873.088</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2011	713.113	713.113
Αποσβέσεις περιόδου	59.279	59.279
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>772.392</u>	<u>772.392</u>
1 Ιανουαρίου 2012	772.392	772.392
Αποσβέσεις περιόδου	48.555	48.555
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>820.947</u>	<u>820.947</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2012	52.141	52.141
31 Δεκεμβρίου 2011	71.696	71.696

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u> Οικόπεδα και κτήρια	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u> Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2011	73.066.660	44.201.337
Προσθήκες	4.252.916	44.495
Συναλλαγματικές διαφορές	32.867	-
Εκποιήσεις	(19.105)	-
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>77.333.338</u>	<u>44.245.832</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

1 Ιανουαρίου 2012	77.333.338	44.245.832
Προσθήκες	3.463.357	-
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(397.291)</u>	-
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>80.399.404</u>	<u>44.245.832</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2011	3.359.593	3.110.947
Αποσβέσεις περιόδου	529.251	459.720
Συναλλαγματικές διαφορές	246	-
Αποσβέσεις πωληθέντων	<u>(678)</u>	-
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>3.888.412</u>	<u>3.570.667</u>
1 Ιανουαρίου 2012	3.888.412	3.570.667
Αποσβέσεις περιόδου	942.823	459.721
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(17.823)</u>	-
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>4.813.412</u>	<u>4.030.388</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2012	75.585.992	40.215.444
31 Δεκεμβρίου 2011	73.444.926	40.675.165

Τα περισσότερα από τα ανωτέρω παγίων είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής με δυνατότητα ανανέωσης ή παρατάσεως βάση συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 3.236.308 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 4.217.356 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2012 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 43,45 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 79,00 εκατ.

Για την εκτίμηση των ακινήτων εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες προβλεπόμενες από τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (της TEGOVA) μέθοδοι :

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method) και
Μέθοδος εισοδήματος (Income Method).

13. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Η Εταιρία προέβη σε αύξηση κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD κατά ποσό Ευρώ 850.000 την 13^η Σεπτεμβρίου 2012.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000
- Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000
- Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780
- Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 30.455.017
- Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

14. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Όσα αναφέρονται στην συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

31/12/2012

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>47.775</u>	<u>30.275</u>

31/12/2011

α) Ομόλογα

Εκδότης	Διάρκεια	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA CREDIT GROUP PLC	03.06.11-03.09.13	23.043.958	13.989.414	(9.054.544)

β) Μετοχές

PROINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>38.490</u>	<u>20.990</u>
Σύνολο	<u>23.061.458</u>	<u>14.027.904</u>	<u>(9.033.554)</u>

Εντός του έτους πωλήθηκαν τα ομόλογα εκδόσεως ALPHA CREDIT GROUP PLC, τα οποία κατείχε και πώλησε η εταιρία, στην ονομαστική τους αξία. Η ανακύκλωση αποθεματικού κατά την ημερομηνία της πώλησης που περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 2.359.249.

Με τα διαθέσιμα που προέκυψαν από την πώληση των ανωτέρω αγοράστηκαν ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου τα οποία επίσης πωλήθηκαν εντός της χρήσεως 2012.

Από τη συγκεκριμένη συναλλαγή το συνολικό κέρδος για την Εταιρία και τον Όμιλο ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 5.071.692 το οποίο εμφανίζεται στα χρηματοοικονομικά έσοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων .

Η Εταιρία συμμετέχει με ποσοστό 18,42% στο μετοχικό κεφάλαιο της PROINDEX Ανώνυμη Εταιρία Δεικτών Ακινήτων. Η συμμετοχή αφορά την κατοχή 8.750 μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 2 εκάστης .

Τα ανωτέρω αξιόγραφα δεν είναι ενεχυριασμένα.

Η κατάταξη σε βαθμίδες πιστωτικού κινδύνου γίνεται σύμφωνα με τον οίκο FITCH ως εξής:

<u>Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου</u>	<u>Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
B-	-	13.989.414
Μη διαβαθμισμένα	<u>47.775</u>	<u>38.490</u>
Σύνολο	<u>47.775</u>	<u>14.027.904</u>

Οι μετοχές της εταιρίας PROINDEX αποτιμώνται στην εσωτερική λογιστική τους αξία στο επίπεδο 3 και τα ομόλογα στο επίπεδο 2 .

15. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 532.950 και του Ομίλου στο ποσό των Ευρώ 597.006. Στην Εταιρία προέρχονται κατά ποσοστό 85% από την ALPHA BANK.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτει η Εταιρία κανένας από τους πελάτες δεν είναι επισφαλής. Οι απαιτήσεις εισπράχθηκαν το αμέσως επόμενο διάστημα από τη λήξη της χρήσεως.

16. Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	194.440	158.830	194.440	158.830
Δεδουλευμένοι τόκοι τοποθετήσεων	87.228	90.552	86.757	89.826
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	567.727	716.418	567.727	716.418
Διαχείριση κοινοχρήστων ακινήτων	529.540	228.932	529.540	228.932
Λοιπές απαιτήσεις	<u>617.385</u>	<u>526.205</u>	<u>390.514</u>	<u>428.477</u>
Σύνολο	<u>1.996.320</u>	<u>1.720.937</u>	<u>1.768.978</u>	<u>1.622.483</u>

17. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Ταμείο	595	607	514	524
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>48.757.428</u>	<u>19.006.851</u>	<u>44.915.417</u>	<u>14.109.750</u>
Σύνολο	<u>48.758.023</u>	<u>19.007.458</u>	<u>44.915.931</u>	<u>14.110.274</u>

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Ταμείο	595	607	514	524
Καταθέσεις όψεως	2.267.539	4.764.820	1.394.619	399.750
Καταθέσεις μικρότερες των τριών μηνών	<u>18.489.889</u>	<u>4.430.000</u>	<u>15.520.798</u>	<u>4.430.000</u>
Σύνολο	<u>20.758.023</u>	<u>9.195.427</u>	<u>16.915.931</u>	<u>4.830.274</u>

Κατά κύριο λόγο οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας τηρούνται στον όμιλο ALPHA BANK και στην ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. Τα δύο πιστωτικά ιδρύματα διαβαθμίζονται σε επίπεδο CCC σύμφωνα με το οίκο FITCH.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

18. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31.12.12 και 31.12.11 ανήρχετο σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3,80 εκάστης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

19. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2012 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Τακτικό αποθεματικό	4.083.414	3.921.299	4.065.882	3.909.882
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	30.275	(7.222.645)	30.275	(7.222.645)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(2.167.378)	(1.622.733)	-	-
Σύνολο	<u>1.946.311</u>	<u>(4.924.079)</u>	<u>4.096.157</u>	<u>(3.312.763)</u>

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2012.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

20. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 312.127 για το έτος 2012 (Ευρώ 292.367 για το έτος 2011) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 131.772 για το έτος 2012 (Ευρώ 130.951 για το έτος 2011), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Η υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων. Τυχόν προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως απαίτηση εφόσον συνοδεύονται είτε με επιστροφή μετρητών είτε με μείωση μελλοντικών εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του.

Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Με την ψήφιση του Ν.4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016-Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Ν.4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016» αυξήθηκε το όριο ηλικίας συνταξιοδότησης και τροποποιήθηκε το καθεστώς των αποζημιώσεων απολύσεως ιδιωτικών υπαλλήλων με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου. Το γεγονός αυτό

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

είχε επίπτωση στον υπολογισμό των Υποχρεώσεων καθορισμών παροχών στους εργαζομένους.

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012 και 2011 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2011. Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και την Εταιρία.

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών	309.855	302.862
Μη καταχωρούμενα Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	<u>(13.131)</u>	<u>25.410</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>296.724</u>	<u>328.272</u>
Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.697	5.498
Επιτοκιακό κόστος	13.230	19.038
Έξοδο χρήσεως	<u>29.927</u>	-
Αποτέλεσμα περικοπής (κέρδος)/ζημία	<u>(61.475)</u>	<u>-</u>
Συνολικό έξοδο/(έσοδο) χρήσεως	<u>(31.548)</u>	<u>24.536</u>
Κίνηση καθαρής υποχρέωσης στον Ισολογισμό		
Υποχρέωση στον Ισολογισμό στην αρχή της περιόδου	328.272	303.736
Συνολικό έξοδο/(έσοδο) καταχωρημένο στον Ισολογισμό	<u>(31.548)</u>	<u>24.536</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό στο τέλος της χρήσεως	<u>296.724</u>	<u>328.272</u>
Μεταβολή παρούσας αξίας δεδουλευμένων παροχών		
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών στην έναρξη της χρήσεως	302.862	275.105
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.697	5.498
Επιτοκιακό κόστος	13.230	19.038
Κόστος Επίδρασης Περικοπής/Διακανονισμού /Παροχής λήξης	<u>(61.475)</u>	<u>-</u>
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	<u>38.541</u>	<u>3.221</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών στο τέλος της χρήσεως	<u>309.855</u>	<u>302.862</u>
Υποθέσεις		
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,80%	5%
Αύξηση μηνιαίου μισθού	1%	2%
Μέση υπολειπόμενη εργασιακή ζωή	24	23

Η ανάλυση ποσών αναλογιστικής μελέτης και ποσών που αναγνωρίστηκαν έχει ως εξής:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών	275.105	288.245	319.585
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	<u>28.631</u>	<u>(8.606)</u>	<u>(71.853)</u>
Ποσά που αναγνωρίστηκαν	<u>303.736</u>	<u>279.639</u>	<u>247.732</u>

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται ότι τα ποσά αυτά θα ανακτηθούν ή θα τακτοποιηθούν.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύεται ως ακολούθως :

		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			
		31.12.2012		31.12.2011		31.12.2012		31.12.2011	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		106.017		1.876.799		84.794		1.876.563	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		<u>(1.028.664)</u>		<u>(859.313)</u>		<u>(957.382)</u>		<u>(851.198)</u>	
		<u>(922.647)</u>		<u>1.017.486</u>		<u>(872.588)</u>		<u>1.025.365</u>	
		2011				2012			
	Υπόλοιπο 01.01.11 στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.11	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.12
Αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση ομολόγων	-	-	1.810.909	-	1.810.909	-	(1.810.909)	-	-
Αποζημίωση προσωπικού	60.753	4.907	-	230	65.890	(6.310)	-	(236)	59.344
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	-	-	-	-	-	21.223	-	-	21.223
Πάγια στοιχεία	<u>(723.846)</u>	<u>(135.422)</u>	-	<u>(45)</u>	<u>(859.313)</u>	<u>(141.942)</u>	-	<u>(1.959)</u>	<u>(1.003.214)</u>
Σύνολο	<u>(663.093)</u>	<u>(130.515)</u>	<u>1.810.909</u>	<u>185</u>	<u>1.017.486</u>	<u>(127.029)</u>	<u>(1.810.909)</u>	<u>(2.195)</u>	<u>(922.647)</u>

		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			
		31.12.2012		31.12.2011		31.12.2012		31.12.2011	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		84.794		1.876.563		84.794		1.876.563	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		<u>(957.382)</u>		<u>(851.198)</u>		<u>(872.588)</u>		<u>(851.198)</u>	
		<u>(872.588)</u>		<u>1.025.365</u>		<u>(872.588)</u>		<u>1.025.365</u>	
		2011				2012			
	Υπόλοιπο 01.01.11 στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.11	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.12		
Αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση ομολόγων	-	-	1.810.909	1.810.909	-	(1.810.909)	-		
Αποζημίωση προσωπικού	60.747	4.907	-	65.654	(6.310)	-	59.344		
Πάγια στοιχεία	<u>(715.775)</u>	<u>(135.423)</u>	-	<u>(851.198)</u>	<u>(80.734)</u>	-	<u>(931.932)</u>		
Σύνολο	<u>(655.028)</u>	<u>(130.516)</u>	<u>1.810.909</u>	<u>1.025.365</u>	<u>(87.044)</u>	<u>(1.810.909)</u>	<u>(872.588)</u>		

22. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2012, για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 400.253 και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 1.154.131.

Την 31 Δεκεμβρίου 2011 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία και για τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 476.394 .

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσεως οι προμηθευτές της Εταιρίας και του Ομίλου εξοφλήθηκαν.

23. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Μερίσματα πληρωτέα	59.325	69.720	59.325	69.720
Φόρος εισοδήματος περιόδου	1.854.980	810.614	1.850.954	809.252
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	342.520	201.946	222.701	187.797
Φ.Π.Α.	8.942	39.835	8.942	39.835

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	117.088	92.644	117.088	92.644
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>818.859</u>	<u>575.433</u>	<u>811.212</u>	<u>561.810</u>
Σύνολο	<u>3.201.714</u>	<u>1.790.192</u>	<u>3.070.222</u>	<u>1.761.058</u>

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

24. 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 στις 31/12/12 και 31/12/11 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK	40.308.189	17.216.325	39.516.395	14.807.508
ALPHA LEASING	4.488	15.568	4.488	15.568
ALPHA CREDIT GROUP PLC	-	13.989.414	-	13.989.414
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	694	-	694	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	342.912	292.790	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	2.591.427	2.029.780	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	<u>284.975</u>	<u>290.521</u>	-	-
Σύνολο	<u>43.532.685</u>	<u>33.834.398</u>	<u>39.521.577</u>	<u>28.812.490</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	357.916	436.560	357.681	436.555
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ				
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ Ι ΑΕ	57.009	-	57.009	-
ALPHA BANK SRBIJA S.A.	<u>1.826</u>	<u>700</u>	-	-
Σύνολο	<u>416.751</u>	<u>437.260</u>	<u>414.690</u>	<u>436.555</u>

Τα αποτελέσματα από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2012 και της αντίστοιχης χρήσεως 2011 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/12	31/12/11
Έσοδα/ Κέρδη				
ALPHA BANK	14.120.982	9.985.033	13.652.887	9.933.256
ALPHA LEASING A.E.	182.512	172.917	182.512	172.917
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	4.000	2.000	4.000	2.000
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	3.000	3.000	3.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	4.000	2.000	4.000	2.000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ALPHA BANK SRBIJA AD	755.869	715.540	-	-
ARE FIXED ASSETS AE	2.000	3.500	2.000	3.500
ALPHA BANK ALBANIA SH.A	4.300	-	4.300	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΑΜΙΑΣ ΑΕ	84.167	-	84.167	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ	7.198	-	7.198	-
ALPHA CREDIT GROUP	763.426	502.769	763.426	502.769
ALPHA BANK AD SKOPJE	60.901	58.762	-	-
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	3.018	-	3.018	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	138.000	26.700	138.000	26.700
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	15.085	19.772	-	-
Σύνολο	<u>16.148.458</u>	<u>11.491.993</u>	<u>14.848.508</u>	<u>10.646.142</u>
Έξοδα/Ζημίες				
ALPHA BANK	1.268.797	1.508.820	1.268.039	1.508.794
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.012	6.024	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	63	64	-	-
Σύνολο	<u>1.274.872</u>	<u>1.514.908</u>	<u>1.268.039</u>	<u>1.508.794</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	386.626	417.859	386.626	417.859

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά θέματα

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρίας δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις, οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου. Έχει ασκηθεί μήνυση κατά του πρώην Προϊσταμένου του Γραφείου Θεσσαλονίκης γιατί ενδέχεται η Εταιρία να υποστεί ζημία που σχετίζεται με τις εκτιμήσεις ακινήτων. Η ζημία αυτή προβλέπεται να καλυφθεί από την ασφαλιστική εταιρία.

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας, που ήδη εκμισθώνεται στην ALPHA BANK – BULGARIA BRANCH, πρέπει να σημειωθεί ότι η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας έχει καταθέσει αγωγή στα Πολιτικά Δικαστήρια με την οποία διεκδικεί την ιδιοκτησία του οικοπέδου αμφισβητώντας την νομιμότητα της διαδικασίας αποκατάστασης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των παλαιών ιδιοκτητών.

Ήδη στα Διοικητικά Δικαστήρια ανάλογη προσπάθεια της Ακαδημίας Επιστημών Σόφιας έχει τελεσιδικήσει υπέρ της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές αναφέρονται στην σημείωση 8.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD εκμισθώνει ακίνητα σε διάφορες πόλεις της Σερβίας, η ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE στην Οχρίδα, η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. στο Plovdiv και η CHARDASH TRADING EOO στη Σόφια Βουλγαρίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις.

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.13-31.12.13</u>	<u>01.01.13-31.12.13</u>
Για το επόμενο έτος	5.557.699	3.199.779

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.14-31.12.17</u>	<u>01.01.14-31.12.17</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.796.132	6.367.363

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	1.936.711	1.902.476

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2012 παρουσιάζονται στην σημείωση 3 .

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.13-31.12.13</u>	<u>01.01.13-31.12.13</u>
Για το επόμενο έτος	165.446	157.380

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
	<u>01.01.14-31.12.17</u>	<u>01.01.14-31.12.17</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	345.197	312.931

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	177.147	177.147

Τα έξοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2012 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

26. Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα

Στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις δεν απαιτείται πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα καθόσον η Εταιρία δραστηριοποιείται προς το παρόν μόνο στην Ελλάδα.

Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD δραστηριοποιείται στην Σερβία, η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE δραστηριοποιείται στα Σκόπια και οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA ASTIKA AKINITA S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2012 στο 9,9% και στα κέρδη προ φόρων στο 5,7 %.

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

ΟΜΙΛΟΣ

31/12/12

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	5.932.382	4.217.356	-	10.149.738
Αποτελέσματα τομέα	606.615	2.606.526	(863.767)	2.349.374
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.998.463	1.998.463
Χρηματοοικονομικά έσοδα			5.075.851	5.075.851
Φόρος εισοδήματος				<u>(2.182.984)</u>
Καθαρά κέρδη				7.240.704
Ενεργητικό (31.12.12)	706.291	76.480.920	(1)50.449.678	127.636.889
Παθητικό (31.12.12)	864.910	975.989	3.840.334	5.681.233
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.12)	31.050	3.463.357		3.494.407

31/12/11

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.560.473	4.123.961	12.702	10.697.136
Αποτελέσματα τομέα	433.664	2.945.453	(614.653)	2.764.464
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.812.732	1.812.732
Φόρος εισοδήματος				<u>(959.105)</u>
Καθαρά κέρδη				3.618.091
Ενεργητικό (31.12.11)	948.044	74.174.636	36.338.168	111.460.848
Παθητικό (31.12.11)	951.163	105.704	2.397.304	3.454.171
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.11)	98.777	4.208.420		4.307.197

ΕΤΑΙΡΙΑ

31/12/12

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	5.899.718	3.236.308		9.136.026
Αποτελέσματα τομέα	573.951	2.281.500	(733.442)	2.122.009
Έσοδα από τόκους			1.693.036	1.693.036
Χρηματοοικονομικά έσοδα			5.071.692	5.071.692
Φόρος εισοδήματος				<u>(2.122.993)</u>
Καθαρά κέρδη				6.763.744
Ενεργητικό (31.12.12)	688.512	40.819.087	(1) 84.595.688	126.103.287
Παθητικό (31.12.12)	861.893	93.635	3.769.053	4.724.581
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.12)	31.050			31.050

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

31/12/11

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.560.430	3.500.938		10.061.368
Αποτελέσματα τομέα	433.621	2.483.751	(590.621)	2.326.751
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.552.757	1.552.757
Φόρος εισοδήματος				<u>(939.769)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>2.939.739</u>
Ενεργητικό (31.12.11)	929.601	41.249.177	68.600.186	110.778.964
Παθητικό (31.12.11)	951.243	82.845	2.382.834	3.416.922
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.11)	98.776			98.776

27. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Με το Ν.4110/23.1.2013 «Ρυθμίσεις στη φορολογία εισοδήματος, ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και λοιπές διατάξεις», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος για τα νομικά πρόσωπα αυξάνεται από 20% σε 26%, ενώ ο φόρος στη διανομή μερίσματος μειώνεται από 25% σε 10% για τις διαχειριστικές χρήσεις με έναρξη από 1.1.2013 και μετά.

Αθήναι, 6 Μαρτίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ



ALPHA ASITIKA AKINHTA A.E.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ από 01 Ιανουαρίου 2012 Έως 31 Δεκεμβρίου 2012

(Δημοσιευμένα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν επί της οικονομικής καταστάσεως ενοποιημένες και μη, κατά το Δ.Π.Χ.Π.)
(Ποσό εκφρασμένα σε Ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποσκοπούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ALPHA ASITIKA AKINHTA A.E. και του Ομίλου της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διευθύνση του διαδικτύου www.asitikaakinita.gr όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Έδρας Εταιρίας : Πανεπιστημίου 43, 10564 Αθήνα
ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 243/06/Β/86/46
Εποπτεύουσα Υπηρεσία : Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας
Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) : 6 Μαρτίου 2013
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής : Χαράλαμπος Συρούνης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α.19071)
Ελεγκτική εταιρία : ΚΡΜΩ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών : Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας : www.asitikaakinita.gr

ΣΥΝΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Θεομωκλής Ι.Κορκοντζέλος
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος) : Μαριάννα Δ. Αντωνίου
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (Εκτελεστικό μέλος) : Γεώργιος Ε. Ποιμενιάδης

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ : Κωνσταντίνος Ρ. Δορκωφίτης
Αθανάσιος Κ. Συρράκος

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ : Αριστέλης Α. Δεσποτόπουλος
Γεώργιος Π. Κρέτης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Παράρτημα: απομεινόμενα ενούματα				
πλάγια στοιχεία	493.615	513.020	475.477	494.882
Επενδύσεις σε ακίνητα	75.585.992	73.444.926	40.215.444	40.675.165
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	52.141	71.696	52.141	71.696
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες	-	-	38.009.797	37.159.797
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	106.017	1.876.799	84.794	1.876.563
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση	47.775	14.027.904	47.775	14.027.904
Απαιτήσεις από πελάτες	597.006	798.108	532.950	740.200
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	50.754.343	20.728.395	46.684.909	15.732.757
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	127.636.889	111.460.848	126.103.287	110.778.964

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Μετοχικό Κεφάλαιο	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως	68.755.656	54.806.677	68.178.706	54.162.042
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων μητρικής (α)	121.955.656	108.006.677	121.378.706	107.362.042
Δικαιώματα μερισμάτων (β)	121.955.656	108.006.677	121.378.706	107.362.042
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως (γ) = (α)+(β)	243.911.312	216.013.354	242.757.412	214.724.084
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.325.388	1.187.585	1.254.106	1.179.470
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.355.845	2.266.586	3.470.475	2.237.452
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	5.681.233	3.454.171	4.724.581	3.416.922
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	127.636.889	111.460.848	126.103.287	110.778.964

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011
Έσοδα εκμίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.217.356	4.123.961	3.236.308	3.500.939
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.932.382	6.560.473	5.899.716	6.560.430
Αποτελέσματα πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων	-	6.395	-	-
Μείον : Δαπάνες εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών	6.337.225	6.594.389	5.551.346	6.403.582
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών	3.812.513	4.096.440	3.584.680	3.657.786
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	1.998.483	1.812.732	1.893.036	1.552.757
Χρηματοοικονομικά κέρδη	5.072.783	-	5.071.692	-
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.352.442	2.758.535	2.122.009	2.327.217
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	9.423.688	4.577.196	8.886.737	3.879.508
Φόρος εισοδήματος	(2.182.984)	(959.105)	(2.122.993)	(939.769)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο (α)	7.240.704	3.618.091	6.763.744	2.939.739

Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται επί ευθείας στην Καθαρή Θέση

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2012	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011
Μεταβολή του αποθεματικού λόγω διανομής προς πώληση αξιόγραφων λόγω αποτίμησης	6.704.580	(9.045.073)	6.704.580	(9.045.073)
Ανακύκλωση του αποθεματικού λόγω πώλησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	2.359.249	-	2.359.249	-
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(544.645)	21.912	-	-
Φόρος εισοδήματος	(1.810.909)	1.810.909	(1.810.909)	1.810.909
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν επί ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά το φόρο εισοδήματος (β)	6.708.275	(7.212.252)	7.252.920	(7.234.164)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου (α)+(β)	13.948.979	(3.594.161)	14.016.664	(4.294.425)
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :				
Μετόχους μητρικής	7.240.704	3.618.091	-	-
Δικαιώματα μερισμάτων	-	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής	13.948.979	(3.594.161)	-	-
Δικαιώματα μερισμάτων	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασική και προσαρμοσμένα σε (Ευρώ)	0.5172	0.2584	0.4831	0.2100
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποτελεσμάτων	3.365.273	3.374.784	2.651.738	2.873.935

ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Οι Εταιρίες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

ΟΝΟΜΑΤΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ALPHA ASITIKA AKINHTA A.E.(μητρική)	Αθήνα	31.12.12
ALPHA REAL ESTATE D.O.O.	Βελγία	31.12.11
BEOGRAD	Σερβία	100%
ALPHA ASITIKA AKINITA D.O.O.E.L	ΣΚΟΠΙΕ	100%
ALPHA ASITIKA AKINITA D.O.O.E.L	ΣΚΟΠΙΕ	100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%
ALPHA ASITIKA AKINITA ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης.
- Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA TRAPLEZA A.E., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, με ποσοστό 92,75%.
- Οι ανελκυστές φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπραγμάτευσης διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Ο αριθμός των απασχολούμενων προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2012 ήταν 62 άτομα (31.12.2011 : 62).
- Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2012 έως 31.12.2012 προέκυψαν τα εξής ποσά:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Έσοδα	16.148.458	14.848.508
Λοιπά έσοδα	1.274.872	1.268.039
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών στελεχών	386.626	386.626
Τα υπόλοιπα, κατά την 31.12.2012 των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:		
	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Απαιτήσεις	43.632.685	39.521.577
Υποχρεώσεις	416.751	414.690

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αθήνα, 6 Μαρτίου 2013
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΑΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.340/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ

ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2012

ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Αποτελέσματα Έτους 2011	www.hermes.ase.gr	08/03/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2011 Μητρική	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2011 Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Στοιχεία και Πληροφορίες χρήσεως 2011 Μητρική – Ενοποιημένη (ορθή επανάληψη)	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Στοιχεία και Πληροφορίες χρήσεως 2011 Μητρική – Ενοποιημένη (ορθή επανάληψη)	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Οικονομική Κατάσταση χρήσεως 2011 Μητρική – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2011 Μητρική – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	09/03/2012
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2011 Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	29/03/2012
Τροποποίηση Ημερομηνίας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	23/04/2012
Αποτελέσματα Α' Τριμήνου 2012	www.hermes.ase.gr	09/05/2012
Στοιχεία και Πληροφορίες σε μορφή PDF Α' Τριμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη Οικονομική Κατάσταση σε μορφή PDF	www.hermes.ase.gr	17/05/2012
Α' Τριμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	18/05/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Α' Τριμήνου 2012 Μητρική	www.hermes.ase.gr	18/05/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Α' Τριμήνου 2012 Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	18/05/2012
Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	21/05/2012
Αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	www.hermes.ase.gr	12/06/2012
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου	www.hermes.ase.gr	19/06/2012
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών λογιστικών καταστάσεων	www.hermes.ase.gr	29/08/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εξαμήνου 2012 Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	29/08/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εξαμήνου 2012 Μητρική	www.hermes.ase.gr	29/08/2012
Οικονομική Έκθεση Εξαμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	29/08/2012
Οικονομική Έκθεση Εξαμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	29/08/2012
Ανακοίνωση για φορολογικό πιστοποιητικό Οικονομική Κατάσταση σε μορφή PDF	www.hermes.ase.gr	11/09/2012
Εννιαμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη Οικονομική Κατάσταση σε μορφή PDF	www.hermes.ase.gr	23/11/2012
Εννιαμήνου 2012 Μητρική – Ενοποιημένη (ορθή επανάληψη)	www.hermes.ase.gr	23/11/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εννιαμήνου 2012 – Μητρική	www.hermes.ase.gr	23/11/2012
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εννιαμήνου 2012 – Ενοποιημένη	www.hermes.ase.gr	23/11/2012
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών καταστάσεων / εκθέσεων	www.hermes.ase.gr	23/11/2012

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

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, η Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή και η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.astikaakinita.gr.