



# ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

από 01 Ιανουαρίου 2010 έως 31 Δεκεμβρίου 2010

(δημοσιευόμενα βάσει του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

(Ποσά 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 ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του Ομίλου της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση του διαδικτύου [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr) όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**  
Διεύθυνση έδρας Εταιρίας: Πανεπιστημίου 43,  
105 64 Αθήναι  
243/06/Β/86/46  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: Υπουργείο Οικονομίας,  
Εποπτεύουσα Υπηρεσία: Ανταγωνιστικότητας  
και Ναυτιλίας

Ελεγκτική εταιρία: KPMG  
Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Με σύμφωνη γνώμη  
[www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)  
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:  
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας:

**ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**  
(Εκτελεστικό μέλος)  
Αντώνιος Σ. Λεούσης

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ**  
Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης

**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**  
Θεοφάνης Δ. Σαξώνης  
Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος  
Γεώργιος Π. Κρέπης

Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία): 28 Φεβρουαρίου 2011  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Νικόλαος Βουνισέας (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.18701)

**ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΠΡΟΕΔΡΟΣ**  
(Εκτελεστικό μέλος)  
Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

**ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ**  
(Εκτελεστικό μέλος)  
Γεώργιος Ν. Κόντος

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ίδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	528.224	535.054	510.086	535.054
Επενδύσεις σε ακίνητα.....	69.707.067	58.763.874	41.090.390	41.548.348
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	89.675	98.383	89.675	98.383
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες.....	—	—	27.843.714	15.798.305
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	60.753	59.768	60.747	55.928
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	29.019	30.686.623	29.019	30.686.623
Απαιτήσεις από πελάτες.....	1.164.795	809.315	1.110.301	809.312
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία...	47.532.521	24.807.034	44.928.316	25.873.890
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>119.112.054</b>	<b>115.760.051</b>	<b>115.662.248</b>	<b>115.405.843</b>

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο.....	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως.....	58.400.838	56.952.073	58.456.467	57.008.382
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων μητρικής (α).....	111.600.838	110.152.073	111.656.467	110.208.382
Δικαιώματα μειοψηφίας (β).....	—	—	—	—
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ) = (α) + (β).....	111.600.838	110.152.073	111.656.467	110.208.382
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	1.027.582	872.683	1.019.511	859.863
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.....	—	1.065.619	—	1.000.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	6.483.634	3.669.676	2.986.270	3.337.598
Σύνολο υποχρεώσεων (δ).....	7.511.216	5.607.978	4.005.781	5.197.461
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>119.112.054</b>	<b>115.760.051</b>	<b>115.662.248</b>	<b>115.405.843</b>

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2010	31.12.2009	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2010	31.12.2009
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	4.437.175	4.607.895	3.813.020	3.980.940
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	8.035.251	7.872.708	8.033.166	7.872.708
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων... ..	—	6.537	—	2.453
Μείον: Δαπάνες εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών.....	7.266.962	6.962.315	7.110.214	6.819.391
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών.....	5.205.464	5.524.825	4.735.972	5.036.710
Έσοδα από τόκους.....	1.056.365	1.613.445	949.800	1.583.726
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.....	4.009.931	4.427.653	3.546.337	3.957.693
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος.....	5.028.185	5.987.403	4.452.931	5.471.020
Φόρος εισοδήματος.....	(966.744)	(1.573.032)	(950.136)	(1.552.174)
Έκτακτη εισφορά.....	4.061.441	4.414.371	3.502.795	3.918.846
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο και την έκτακτη εισφορά (α).....	(412.680)	(353.077)	(412.680)	(353.077)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο και την έκτακτη εισφορά (α).....	3.648.761	4.061.294	3.090.115	3.565.769
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση</b>				
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων λόγω αποτίμησης... ..	1.857.970	1.626.064	1.857.970	1.626.064
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού.....	(557.966)	(396.972)	—	—
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά το φόρο εισοδήματος (β).....	1.300.004	1.229.092	1.857.970	1.626.064
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος (α) + (β).....</b>	<b>4.948.765</b>	<b>5.290.386</b>	<b>4.948.085</b>	<b>5.191.833</b>
<b>Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε:</b>				
<b>Μετόχους μητρικής.....</b>	<b>3.648.761</b>	<b>4.061.294</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Δικαιώματα μειοψηφίας.....	—	—	—	—
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε:</b>				
<b>Μετόχους μητρικής.....</b>	<b>4.948.765</b>	<b>5.290.386</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Δικαιώματα μειοψηφίας.....	—	—	—	—
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε Ευρώ).....</b>	<b>0,2606</b>	<b>0,2901</b>	<b>0,2207</b>	<b>0,2547</b>
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή.....	—	—	0,0000	0,2500
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων.....	4.640.124	5.081.671	4.107.618	4.538.249

### ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	
		31.12.10	31.12.09
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήναι	—	—
ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	Σερβία	100%	100%
ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	FYROM	100%	100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%
ALPHA ASTIKA 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 ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 91,46%.
- Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των Οικονομικών Καταστάσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διατήριση διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαπικτικών οργάνων,

που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.

- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2010 ήταν 68 άτομα (31.12.2009: 63).
- Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 1.1.2010 έως 31.12.2010 προέκυψαν τα εξής ποσά:

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Έσοδα	12.708.212
Λοιπά έξοδα	1.589.504
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών	216.220

Τα υπόλοιπα, κατά την 31.12.2010 των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Απαιτήσεις	46.920.868
Υποχρεώσεις	470.312

- Ορισμένα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2009 αναμορφώθηκαν για να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της χρήσεως 2010. (Σημείωση 27 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αθήναι, 28 Φεβρουαρίου 2011  
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ