

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ 31.12.2009**

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

ΑΘΗΝΑΙ ,17 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2010

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή	12

Οικονομικές καταστάσεις Ιδιαίτερες και Ενοποιημένες της 31.12.2009

· Κατάσταση αποτελεσμάτων	14
· Ισολογισμός	15
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	16
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	17
· Κατάσταση ταμειακών ροών	18
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	

<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	19
--	----

<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	20
1.1 Βάση παρουσίασης	20
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	29
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	29
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	30
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	30
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	31
1.7 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων	31
1.8 Άυλα πάγια	31
1.9 Φόρος εισοδήματος	32
1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	32
1.11 Ταμείο και διαθέσιμα	32
1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση	32
1.13 Προβλέψεις	33
1.14 Έσοδα	33
1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
1.16 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας	36

<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	36
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	36
4 Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα.....	37
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	37
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	38
7 Αποσβέσεις.....	38
8 Φόρος εισοδήματος.....	38
9 Καθαρά κέρδη ανά μετοχή.....	39

<u>Ενεργητικό</u>	
10 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	40
11 Άυλα πάγια.....	40
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	41
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	42
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	42

15	Απαιτήσεις από πελάτες.....	44
16	Λοιπές απαιτήσεις.....	44
17	Ταμείο και διαθέσιμα.....	44
	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	45
19	Αποθεματικά.....	45
20	Μέρισμα χρήσεως.....	45
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
21	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	45
22	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	46
23	Προμηθευτές.....	47
24	Λοιπές υποχρεώσεις.....	47
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
25	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	48
26	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	49
27	Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας	50
28	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	52
	Στοιχεία και Πληροφορίες της χρήσεως από	
	01 Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009.....	53
	Πληροφορίες βάσει άρθρου 10 Ν.3401/2005 που δημοσιεύθηκαν από	
	την εταιρία κατά τη χρήση 2009	54
	Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων	
	της Εταιρίας και του Ομίλου.....	60

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 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009 καταρτίσθηκαν 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.

ΑΘΗΝΑΙ, 17 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών
Καταστάσεων για τη χρήση από 01/01/2009 έως 31/12/2009

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 2009.

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 κλειόμενης 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 την 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 2009 όπως αποτυπώνεται στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρίας υπήρξε θετική. Η συνολική απόδοση του Ομίλου (κέρδη προ φόρων / σύνολο εσόδων) διαμορφώθηκε στο 42,5% από 45,2% το έτος 2008. Αντίστοιχα η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου διαμορφώθηκε στο 5,4% από 7,1% το έτος 2008. Η επέκταση στην Νοτιανατολική Ευρώπη χαρακτηρίζεται επιτυχής και η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο κύκλο εργασιών της χρήσεως 2009 ανήλθε σε 4,7% και στα κέρδη προ φόρων σε 8,6%.

Την 31/12/2009 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 33 ακίνητα, εκ των οποίων 24 βρίσκονται στην Ελλάδα, 6 στην Σερβία, 2 στην Βουλγαρία και 1 στη FYROM. Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 67.000.000.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθε σε € 12,5 εκατ. έναντι € 14 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση κατά 10,7%. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) μειώθηκαν κατά 18% και ανήλθαν σε € 7,9 εκατ. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων αυξήθηκαν κατά 4,5% και ανήλθαν σε € 4,6 εκατ.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε € 1,6 εκατ. έναντι € 3,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση κατά 48%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην σημαντική πτώση των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της χρήσεως καθώς και στην μείωση των συνολικών διαθέσιμων λόγω της νέας σημαντικής επένδυσης στη Βουλγαρία.

Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε € 8,1 εκατ. έναντι € 9,4 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση κατά 13,8% η οποία οφείλεται στη συνεχή προσπάθεια περιορισμού των δαπανών της εταιρίας.

Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε € 6,0 εκατ. έναντι € 7,7 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση 22%. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας παρουσίασαν μείωση κατά 24,8%.

Η μείωση των κερδών προ φόρων οφείλεται στη σημαντική μείωση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών και των εσόδων από τόκους.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε € 4,1 εκατ. έναντι € 6,0 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση κατά 32%. Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη παρουσίασαν μείωση κατά 35,7%. Η μείωση των καθαρών κερδών οφείλεται κυρίως στην μεγάλη μείωση των τόκων και στην αύξηση του φόρου εισοδήματος στη χρήση 2009 με το ποσό της έκτακτης εισφοράς Ν.3808/09 ποσού € 353 χιλ.

Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε € 22,2 εκατ. έναντι € 14,6 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 52%. Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι πολύ μικρές.

Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Πρόκειται κυρίως για ομολογίες αξίας κτήσεως € 32,5 εκατ. με διαφορετικές ημερομηνίες λήξεως και αποδόσεως τριμήνου Euribor πλέον προσαυξήσεως που ποικίλει για κάθε ομολογία. Η αξία κτήσεως των ομολογιών την προηγούμενη χρήση ανήρχετο σε € 49,1 εκατ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		31/12/2009	31/12/2008
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	1.964,20%	2.532,8%
Δείκτης βαθμού χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	185,75%	220,8%
Δείκτης απεικόνισης γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	541,03%	488,5%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	4,8%	3,8%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Εξαγορά εταιρίας στη Βουλγαρία

Η Εταιρία την 24^η Ιουλίου 2009 απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια στη Βουλγαρία έναντι του ποσού € 8.532.525. Η συγκεκριμένη εταιρία έχει στην κατοχή της οικόπεδο επιφανείας 2.864 μ2 με ισχύουσα άδεια οικοδομής για την κατασκευή κτηρίου γραφείων με δυο υπόγεια, ισόγειο, εννέα ορόφους και δώμα συνολικής επιφανείας 16.500 μ2. Ήδη έχει κατασκευασθεί ο σκελετός των υπογείων του ισογείου και του Α΄ ορόφου και προχωρά με εντατικούς ρυθμούς η κατασκευή του κτηρίου γραφείων το οποίο μετά την ολοκλήρωσή του, εντός του έτους 2011, θα εκμισθωθεί στην ALPHA BANK-BULGARIA BRANCH.

Μεταγενέστερα γεγονότα

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η 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 πλὴν ενός παραμένουν εκμισθωμένα σύμφωνα με τις αρχικές συμβάσεις που έχουν υπογραφεί. Ίσως να υπάρξει μικρή μείωση των μισθωμάτων που θα εισπραχθούν το 2010 το οποίο μολονότι είχαμε προβλέψει για το 2009 δεν υλοποιήθηκε.

Η Εταιρία μας μετά από αρκετά χρόνια σημαντικής ανάπτυξης, πληρεί όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αντιμετώπιση της κρίσης, αλλά και για την επιδίωξη διατήρησης εύλογων μερισματικών αποδόσεων 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 μικρό 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 εκμεταλλεύομενη την διόρθωση των τιμών, που έχει αρχίσει, επενδύοντας σε ακίνητα που θα τις εξασφαλίσουν σταθερές και βελτιωμένες αποδόσεις. Παράλληλα επιδιώκει τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών επενδύοντας σε συστήματα που θα δώσουν 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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Ο Όμιλος όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις ,εμφανίζει υπερεπαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού € 53 εκατ. και επομένως ο σχετικός κίνδυνος δεν φαίνεται να μπορεί να επηρεάσει την λειτουργία του.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι σταθερού επιτοκίου μεγάλης διάρκειας και οι επενδύσεις σε ομολογίες είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με περίοδο αναπροσαρμογής τριών μηνών. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλος του Ομίλου της ALPHA BANK δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους. Από την σύγκριση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου των ιδιαίτερων και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την αναπόσβεστη αξία των ακινήτων που αποτυπώνεται στο ενεργητικό προκύπτει ότι η εύλογη αξία είναι υψηλότερη κατά € 8 εκατ. Επομένως θέμα απομειώσεως μπορεί να προκύψει μόνο εάν η περαιτέρω πτώση της αξίας των εμπορικών ακινήτων υπερβεί το 12% κατά μέσο όρο. Δεν θεωρούμε πολύ πιθανή μια τέτοια εξέλιξη αφού το σύνολο σχεδόν των επενδυτικών ακινήτων ευρίσκονται σε περιοχές μεγάλης εμπορικότητας όπου ιστορικά έχει αποδειχθεί ότι οι πτώσεις τιμών είναι περιορισμένες.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ο Όμιλος και η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο της ALPHA BANK και παρέχει 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 31/12/2009 αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
Απαιτήσεις από :		
ALPHA BANK (καταθέσεις προθεσμιακές και όψεως)	21.387.958	21.262.810
ALPHA BANK (αμοιβές και λοιπές εργασίες)	791.479	791.479
ALPHA LEASING	17.276	17.276
ALPHA CREDIT GROUP PLC	30.761.738	30.761.738
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279
ALPHA BANK AD SKOPJE	196.976	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	843.542	-
CHARDASH TRADING E.O.O.D	-	2.793.658
Σύνολο	<u>53.999.248</u>	<u>55.627.240</u>
Υποχρεώσεις προς:		
ALPHA BANK	1.573.037	1.507.418
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	7.676
Σύνολο	<u>1.580.713</u>	<u>1.515.094</u>
Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2009 αναλύονται ως εξής:		
Έσοδα		
ALPHA BANK (έσοδα από τόκους)	799.163	797.416
ALPHA BANK (έσοδα από μισθώματα)	3.468.165	3.443.445
ALPHA BANK (έσοδα από παροχή υπηρεσιών)	7.400.596	7.400.596
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	1.000	1.000
ALPHA LEASING A.E.	59.486	59.486
ALPHA FINANCE AXEPEY	6.850	6.850
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	4.000	4.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	3.000	3.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	558.276	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	14.575	14.575
ALPHA CREDIT GROUP	786.310	786.310
ALPHA BANK AD SKOPJE	53.299	-
Σύνολο	<u>13.154.720</u>	<u>12.516.678</u>
Έξοδα		
ALPHA BANK	1.813.934	1.812.748
ALPHA BANK SRBIJA AD	5.698	-
Σύνολο	<u>1.819.632</u>	<u>1.812.748</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	199.288	199.288

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2009 ανέρχεται σε Ευρώ 3.500.000 ισόποσο με το αντίστοιχο μέρισμα της χρήσεως 2008.

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 GROUP INVESTMENTS LIMITED θυγατρική κατά ποσοστό 100% της ALPHA BANK κατέχει με ημερομηνία 31.12.2009 ποσοστό 90,30% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. 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. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια.

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.

Για την Εταιρία
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Μαρίνος Σ. Γιαννόπουλος

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση επί των 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 2009 και τις ατομικές και ενοποιημένες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Αποτελεσμάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη και την εύλογη παρουσίαση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με τη σύνταξη και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες, που οφείλονται σε απάτη ή λάθος επιλέγοντας και εφαρμόζοντας κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και διενεργώντας λογιστικές εκτιμήσεις οι οποίες είναι εύλογες για την περίπτωση.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με κανόνες ηθικής δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη του το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, σχετικά με τη σύνταξη και την εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για την περίπτωση και όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των 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 Οικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την ατομική και ενοποιημένη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και ενοποιημένες ταμειακές ροές της 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

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 37, 43α, και 107 του Κ.Ν. 2190/1920.

<p>KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε Στρατηγού Τόμπρα 3 153 42 Αγία Παρασκευή Ελλάς ΑΜ ΣΟΕΛ 114</p>	<p>Αθήνα, 18 Φεβρουαρίου 2010 KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. Νικόλαος Βουνισέας, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ΑΜ ΣΟΕΛ 18701</p>
--	---

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	7.872.708	9.599.838	7.872.708	9.599.838
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	4.607.895	4.406.804	3.980.940	3.843.046
Έσοδα από πώληση ακινήτων		6.537	-	2.453	-
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	4	<u>1.613.445</u>	<u>3.118.567</u>	<u>1.583.726</u>	<u>3.096.369</u>
Σύνολο εσόδων		14.100.585	17.125.209	13.439.827	16.539.253
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(3.297.323)	(3.303.660)	(3.297.323)	(3.303.660)
Αμοιβές τρίτων		(2.977.905)	(4.154.342)	(2.954.767)	(4.132.861)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.187.159)	(1.307.551)	(1.139.583)	(1.271.202)
Αποσβέσεις	7	<u>(654.018)</u>	<u>(624.399)</u>	<u>(580.556)</u>	<u>(551.592)</u>
Σύνολο εξόδων		(8.116.405)	(9.389.952)	(7.972.229)	(9.259.315)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		62.998		61.619	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		<u>(59.775)</u>	<u>-</u>	<u>(58.197)</u>	<u>-</u>
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Φόρος εισοδήματος	8	<u>(1.926.109)</u>	<u>(1.748.250)</u>	<u>(1.905.251)</u>	<u>(1.733.298)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		<u>4.061.294</u>	<u>5.987.007</u>	<u>3.565.769</u>	<u>5.546.640</u>
Καθαρά κέρδη αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		4.061.294	5.987.007		
Διακαιώματα μειοψηφίας		<u>-</u>	<u>-</u>		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα		0,2901	0,4276	0,2547	0,3962

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
		Σημείωση			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10	535.054	556.832	535.054	556.832
Άυλα πάγια	11	98.383	161.778	98.383	161.778
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	58.763.874	48.514.444	41.548.348	42.004.022
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	15.798.305	7.265.780
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	30.686.623	45.829.890	30.686.623	45.829.890
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22	59.768	69.546	55.928	69.546
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		90.143.702	95.132.490	88.722.641	95.887.848
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	809.315	1.008.214	809.312	1.008.211
Λοιπές απαιτήσεις	16	2.591.237	1.912.393	4.823.758	1.979.254
Ταμείο και διαθέσιμα	17	22.215.797	14.588.135	21.050.132	13.895.307
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		25.616.349	17.508.742	26.683.202	16.882.772
Σύνολο ενεργητικού		115.760.051	112.641.232	115.405.843	112.770.620
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	617.334	(886.341)	1.702.431	(196.633)
Αποτελέσματα εις νέον		36.149.853	35.863.142	35.121.065	35.328.296
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	21	279.639	247.732	279.639	247.732
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	593.044	448.026	580.224	439.721
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		872.683	695.758	859.863	687.453
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις		1.065.619	-	1.000.000	-
Προμηθευτές	23	588.256	538.387	588.256	538.387
Λοιπές υποχρεώσεις	24	3.081.420	3.045.400	2.749.342	3.028.231
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.735.295	3.583.787	4.337.598	3.566.618
Σύνολο υποχρεώσεων		5.607.978	4.279.545	5.197.461	4.254.071
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		115.760.051	112.641.232	115.405.843	112.770.620

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.061.294	5.987.007	3.565.769	5.546.640
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση				
Διαφορά αποτίμησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	1.566.898	(2.894.322)	1.566.898	(2.894.322)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα χρήσεως αποθεματικού διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	59.166	-	59.166	-
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών κατατάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(396.972)	(802.442)	-	-
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά από τον φόρο εισοδήματος	<u>1.229.092</u>	<u>(3.696.764)</u>	<u>1.626.064</u>	<u>(2.894.322)</u>
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου	<u>5.290.386</u>	<u>2.290.243</u>	<u>5.191.833</u>	<u>2.652.318</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ					
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ		
Υπόλοιπο 01.01.08	53.200.000	20.184.886	2.554.423	33.632.135	-	109.571.444
Μεταβολές στη καθαρή θέση						
περιόδου 01.01-31.12.08						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδή- ματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				5.987.007		5.987.007
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρή- θηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(3.696.764)			(3.696.764)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(3.696.764)	5.987.007		2.290.243
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000	(256.000)		
Υπόλοιπο 31.12.08	53.200.000	20.184.886	(886.341)	35.863.142	-	108.361.687
Μεταβολές στη καθαρή θέση						
περιόδου 01.01-31.12.09						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδή- ματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.061.294		4.061.294
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρή- θηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			1.229.092			1.229.092
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			1.229.092	4.061.294		5.290.386
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			274.583	(274.583)		
Υπόλοιπο 31.12.09	53.200.000	20.184.886	617.334	36.149.853	-	110.152.073

	ΕΤΑΙΡΙΑΣ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ	
Υπόλοιπο 01.01.08	53.200.000	20.184.886	2.441.689	33.537.656	109.364.231
Μεταβολές στη καθαρή θέση					
περιόδου 01.01-31.12.08					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδή- ματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				5.546.640	5.546.640
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρή- θηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			(2.894.322)		(2.894.322)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(2.894.322)	5.546.640	2.652.318
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000	(256.000)	
Υπόλοιπο 31.12.08	53.200.000	20.184.886	(196.633)	35.328.296	108.516.549
Μεταβολές στη καθαρή θέση					
περιόδου 01.01-31.12.09					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδή- ματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.565.769	3.565.769
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρή- θηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			1.626.064		1.626.064
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			1.626.064	3.565.769	5.191.833
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			273.000	(273.000)	
Υπόλοιπο 31.12.09	53.200.000	20.184.886	1.702.431	35.121.065	110.208.382

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	654.018	624.399	580.556	551.592
Αποτέλεσμα επενδυτικής δραστηριότητας	28.396	-	28.197	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	32.226	-	30.833	-
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	-	77.854	-	77.854
Λοιπά έξοδα	32.109	38.919	32.109	38.919
Κέρδη πώλησης παγίου	(6.537)	-	(2.453)	-
	6.727.615	8.476.429	6.140.262	7.948.303
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(313.732)	797.295	(2.479.393)	721.769
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	368.151	(333.764)	(38.906)	(291.304)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	6.782.034	8.939.960	3.621.963	8.378.768
Καταβεβλημένοι φόροι	(2.261.672)	(1.847.411)	(2.289.132)	(1.713.463)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	4.520.362	7.092.549	1.332.831	6.665.305
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	16.574.920	234.250	16.574.920	234.250
Καταθέσεις προθεσμίας	(1.400.000)	(7.100.000)	(1.400.000)	(7.100.000)
Επενδύσεις σε θυγατρικές	(7.532.525)	-	(7.532.525)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2.757.150)	(382.776)	(42.458)	(127.218)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	5.000	-	5.000	-
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	4.890.245	(7.248.526)	7.604.937	(6.992.968)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.182.944)	(3.524.632)	(3.182.944)	(3.524.632)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(3.182.944)	(3.524.632)	(3.182.944)	(3.524.632)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	6.227.663	(3.680.609)	5.754.824	(3.852.295)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως	17 7.488.135	11.168.744	6.795.307	10.647.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	17 13.715.798	7.488.135	12.550.131	6.795.307

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 μετονομάσθηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων ». Το 1998 προστέθηκε η λέξη ALPHA στην επωνυμία της Εταιρίας.

Έχει έδρα τον Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Πανεπιστημίου 43.

Την 31/12/2009 απασχολούσε 63 άτομα εκ των οποίων 21 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2009 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 90,30 % μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED στην οποία 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.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 17^η Φεβρουαρίου 2010

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2009 παρουσιάζονται παρακάτω:

1.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αφορούν τη χρήση 1.1 - 31.12.2009, 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 ακόλουθα στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους:

- Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα
- Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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 ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2009, είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2008, αφού ληφθούν υπόψη τα κατωτέρω νέα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, οι τροποποιήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων καθώς και οι νέες ή τροποποιημένες Διερμηνείες, που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2009:

- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων» (Κανονισμός 1274/17.12.2008)
Την 6.9.2007, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 1, το οποίο επέφερε αλλαγές στον τρόπο παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Η υιοθέτηση της τροποποίησης αυτής από την Εταιρία και τον Όμιλο επέφερε τις ακόλουθες αλλαγές στις οικονομικές του καταστάσεις:
 - i. Τη σύνταξη μίας επιπλέον κατάστασης στην οποία περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα που αναγνωρίζονται είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε απευθείας στην καθαρή θέση (κατάσταση συνολικού αποτελέσματος).
 - ii. Στην κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσης περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι μεταβολές που προέρχονται από συναλλαγές με τους μετόχους της επιχείρησης

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

iii. Στην κατάσταση συνολικού αποτελέσματος και στις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων παρέχεται γνωστοποίηση για τις μεταβολές καθώς και για το φόρο που αναλογεί στο κάθε επιμέρους στοιχείο της κατάστασης του συνολικού αποτελέσματος το οποίο καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 8** «Λειτουργικοί Τομείς» (Κανονισμός 1358/21.11.2007)

Το Πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 «Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα» και επιφέρει αλλαγές στον ορισμό των τομέων δραστηριότητας, στην αποτίμηση των οικονομικών τους στοιχείων καθώς και στον τρόπο παρουσίασης τους στις οικονομικές καταστάσεις.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν επέφερε αλλαγές στον τρόπο παρουσίασης των λειτουργικών τομέων στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 23** «Κόστος δανεισμού» (Κανονισμός 1260/10.12.2008)

Την 29η Μαρτίου 2007, το Συμβούλιο εξέδωσε το αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 23, σύμφωνα με το οποίο δεν επιτρέπεται η άμεση καταχώρηση στα αποτελέσματα του κόστους δανεισμού που συνδέεται άμεσα με στοιχεία ενεργητικού για τα οποία απαιτείται σημαντικός χρόνος μέχρις ότου τεθούν σε παραγωγική λειτουργία ή είναι διαθέσιμα για να πωληθούν. Το κόστος αυτό πλέον θα κεφαλαιοποιείται και θα αποτελεί μέρος του κόστους κτήσεως των στοιχείων του ενεργητικού.

Η υιοθέτησή της τροποποίησης δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 2** • «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (Κανονισμός 1261/16.12.2008)

Με την τροποποίηση αυτή, που εκδόθηκε την 17η Ιανουαρίου 2008, διευκρινίζεται ότι οι προϋποθέσεις κατοχύρωσης των εν λόγω παροχών διακρίνονται σε:

- i. Προϋποθέσεις που καθορίζουν το αν η επιχείρηση είναι αποδέκτης των υπηρεσιών που παρέχονται και οι οποίες διακρίνονται περαιτέρω σε:
 - προϋποθέσεις κατοχύρωσης που στηρίζονται αποκλειστικά στην παρέλευση του καθορισμένου χρόνου παροχής υπηρεσιών και
 - προϋποθέσεις που ταυτόχρονα επιβάλλουν την επίτευξη συγκεκριμένης απόδοσης.
- ii. Προϋποθέσεις που δεν σχετίζονται με τη λήψη υπηρεσιών από την επιχείρηση.

Επιπλέον, για κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες, καθορίζονται διακριτοί κανόνες προσδιορισμού της εύλογης αξίας των παροχών κατά την ημερομηνία χορήγησής τους, καθώς και του λογιστικού χειρισμού στις περιπτώσεις μη επίτευξης των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή της από την Εταιρία και τον Όμιλο, δεν είχε ουσιώδεις επιπτώσεις στις οικονομικές του καταστάσεις.

- **Τροποποίηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 32** – «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και **1** «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Κανονισμός 53/21.1.2009)

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Με την εφαρμογή της εν λόγω τροποποίησης, η οποία εκδόθηκε την 14η Φεβρουαρίου 2008, χρηματοοικονομικά μέσα, που περιέχουν για τον κάτοχό τους το δικαίωμα να ζητήσει από τον εκδότη την επαναγορά ή εξόφλησή τους, δύνανται, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και κατ' εξαίρεση του ορισμού της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, να κατατάσσονται στην καθαρή θέση του εκδότη. Αντίστοιχη εξαίρεση υπό προϋποθέσεις παρέχεται και στην περίπτωση χρηματοοικονομικών μέσων που ο κάτοχός τους δικαιούται αναλογικό μερίδιο από την καθαρή θέση του εκδότη, μόνο σε περίπτωση εκκαθάρισεως. Με την εν λόγω τροποποίηση, απαιτούνται επίσης πρόσθετες γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν είχε ουσιώδεις επιπτώσεις στις οικονομικές του καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης»** όσον αφορά το κόστος κτήσεως συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες ή συγγενείς εταιρίες (Κανονισμός 69/23.1.2009).

Με την παρούσα τροποποίηση, που εκδόθηκε από το Συμβούλιο την 22 Μαΐου 2008, το κόστος κτήσεως συμμετοχών σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες και σε κοινοπραξίες, στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις του επενδύοντος, δεν θα επηρεάζεται από διανομές κερδών που σχηματίστηκαν πριν την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχών. Οι εν λόγω διανομές θα καταχωρούνται πλέον στα αποτελέσματα ως έσοδα από μερίσματα. Με την τροποποίηση αυτή επήλθαν επίσης αλλαγές στο ΔΛΠ 36 – «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων Ενεργητικού», στο οποίο προστέθηκαν ενδείξεις για την απομείωση συμμετοχών, με βάση την επίπτωση στην καθαρή θέση των εταιριών λόγω της διανομής μερισμάτων στις επενδύουσες σε αυτές εταιρίες.

Σε ότι αφορά στις επιχειρήσεις που για πρώτη φορά συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., και προκειμένου να καταστεί ευχερέστερη η διαδικασία συντάξεως των εν λόγω καταστάσεων, δίδονται εναλλακτικοί τρόποι προσδιορισμού του κόστους κτήσεως συμμετοχών σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες και σε κοινοπραξίες, με βάση την εύλογη αξία των συμμετοχών ή τη λογιστική αξία που αυτές είχαν με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (Κανονισμός 1165/27.11.2009).

Την 5.3.2009, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7. Το αναθεωρημένο κείμενο απαιτεί επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων και τον κίνδυνο ρευστότητας. Ειδικότερα, σύμφωνα με την εν λόγω τροποποίηση, τα κονδύλια κάθε κατηγορίας χρηματοοικονομικών μέσων του Ισολογισμού, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, θα πρέπει για σκοπούς γνωστοποιήσεων, να ταξινομηθούν στα κάτωθι τρία επίπεδα, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- i. δεδομένα επιπέδου 1: είναι οι τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργούς αγοράς

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- ii. δεδομένα επιπέδου 2: πρόκειται για τα δεδομένα που είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) και αφορούν τα στοιχεία προς αποτίμηση (στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται τα στοιχεία του επιπέδου 1)
- iii. δεδομένα επιπέδου 3: είναι δεδομένα τα οποία προκύπτουν από εκτιμήσεις της ίδιας της επιχείρησης καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά

Επιπρόσθετα, η ανωτέρω τροποποίηση εμπεριέχει μεταβολές ως προς τις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας και ειδικότερα ως προς την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης αυτής από την Εταιρία και τον Όμιλο επέφερε επιπλέον γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Αναταξινόμηση των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων του Ενεργητικού: Ημερομηνία έναρξης ισχύος και μετάβαση» (Κανονισμός 824/9.9.2009).

Με την παρούσα τροποποίηση, η οποία εκδόθηκε την 27.11.2008, παρέχονται διευκρινήσεις για την ημερομηνία έναρξης ισχύος και τη μετάβαση αναφορικά με την τροποποίηση του ΔΛΠ 39 για την αναταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, η οποία εκδόθηκε στις 13.10.2008.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση » και της **Διερμηνείας 9** «Επανεξέταση των ενσωματωμένων παραγώγων» (Κανονισμός 1171/30.11.2009).

Με την τροποποίηση αυτή, η οποία εκδόθηκε την 12.3.2009, αποσαφηνίζεται ο λογιστικός χειρισμός των ενσωματωμένων παραγώγων, όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο αναταξινομείται σε κατηγορία διαφορετική από εκείνη στην οποία η αποτίμηση πραγματοποιείται στην εύλογη αξία μέσω της κατάταξης των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με την ανωτέρω τροποποίηση, η εξέταση των ενσωματωμένων παραγώγων για το αν θα πρέπει να διαχωριστούν από το κύριο συμβόλαιο πρέπει να πραγματοποιείται μόνο κατά τη χρονική στιγμή κατά την οποία η εταιρία γίνεται ένας από τους συμβαλλομένους του συμβολαίου. Μεταγενέστερη επανεξέταση επιτρέπεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- i. όταν υφίσταται σημαντική μεταβολή στις ταμειακές ροές του στοιχείου λόγω μεταβολής των όρων του συμβολαίου ή
- ii. όταν ένα χρηματοοικονομικό μέσο ανακατανέμεται σε κατηγορία διαφορετική από εκείνη της αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** (Κανονισμός 70/23.1.2009)

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετησίων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε την 22η Μαΐου 2008, μη επείγουσες, αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα. Η πλειοψηφία αυτών ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1.1.2009, ενώ σε ελάχιστες περιπτώσεις, ορίζεται μεταγενέστερη ημερομηνία εφαρμογής.

Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- **Διερμηνεία 12** • «Συμφωνίες παροχής δικαιωμάτων εκμεταλλεύσεως των υπηρεσιών που απορρέουν από την κατασκευή δημόσιων υποδομών» (Κανονισμός 254/25.3.2009)

Η διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 30.11.2006, διευκρινίζει θέματα που αφορούν στην αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων που απορρέουν από τις συμφωνίες παροχής δικαιωμάτων εκμεταλλεύσεως δημόσιων υποδομών.

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

- **Διερμηνεία 13** • «Προγράμματα επιβράβευσης πελατών» (Κανονισμός 1262/16.12.2008)

Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 28 Ιουνίου 2007, διευκρινίζεται ο λογιστικός χειρισμός των προγραμμάτων επιβραβεύσεως που προσφέρουν οι επιχειρήσεις στους πελάτες τους ως κίνητρο για την αύξηση των πωλήσεων ή του εσόδου παροχής υπηρεσιών. Ειδικότερα, ορίζεται ότι η αξία των πόντων επιβράβευσης που χορηγούνται στους πελάτες πρέπει να διακρίνεται από το τίμημα της αρχικής πώλησης και να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν αυτοί εξαργυρώνονται. Στις περιπτώσεις που η επιχείρηση εισπράττει ποσά για λογαριασμό τρίτων, οι οποίοι χορηγούν τους πόντους επιβράβευσης στους πελάτες της επιχείρησης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως υποχρέωση της επιχείρησης προς τους τρίτους.

Η εν λόγω διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στη δραστηριότητα της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Διερμηνεία 15** • «Συμβάσεις κατασκευής ακίνητης περιουσίας» (Κανονισμός 636/22.7.2009)

Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 3 Ιουλίου 2008, αποσαφηνίζεται αν το έσοδο και τα σχετικά έξοδα επιχειρήσεων που αναλαμβάνουν την κατασκευή ακίνητης περιουσίας και συνάπτουν συμφωνίες με αγοραστές πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 11 (ως συμβάσεις κατασκευής έργων) ή σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 –Έσοδα (ως συμβάσεις παροχής υπηρεσιών ή ως πώληση αγαθών).

Η υιοθέτηση της διερμηνείας αυτής δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις, διότι δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Διερμηνεία 16** • «Αντιστάθμιση καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό» (Κανονισμός 460/4.6.2009)

Με τη διερμηνεία αυτή, που εκδόθηκε την 3η Ιουλίου 2008, παρέχονται διευκρινήσεις σε ότι αφορά στην εφαρμογή λογιστικής αντιστάθμισης του κινδύνου από την καθαρή επένδυση σε μονάδες του εξωτερικού, οι οποίες χρησιμοποιούν λειτουργικό νόμισμα διαφορετικό από εκείνο της μητρικής.

Η εφαρμογή της εν λόγω Διερμηνείας δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Εκτός των Προτύπων και Διερμηνειών που αναφέρονται ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2009 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** • – «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 3** «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (Κανονισμοί: 494-495/3.6.2009)

Ισχύουν για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009.

Οι σημαντικότερες αλλαγές που επιφέρουν τα τροποποιημένα πρότυπα, τα οποία εκδόθηκαν την 10η Ιανουαρίου 2008, συνοψίζονται στα εξής:

- i. Στις περιπτώσεις μεταβολής του ποσοστού συμμετοχής σε μια επιχείρηση, με την οποία είτε αποκτάται είτε χάνεται ο έλεγχος, η αξία της επένδυσης, που υπήρχε πριν τη μεταβολή του ποσοστού ή αυτής που τυχόν απέμεινε αντίστοιχα, πρέπει να αποτιμάται στην εύλογη αξία, με τη διαφορά να καταχωρείται στα αποτελέσματα.
- ii. Δίνεται η δυνατότητα αποτίμησης των δικαιωμάτων τρίτων, κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία τους. Επίσης, τα δικαιώματα τρίτων θα απορροφούν πλέον το σύνολο των ζημιών που τους αναλογεί.
- iii. Ενδεχόμενο τίμημα εξαγοράς μιας επιχείρησης αναγνωρίζεται ως υποχρέωση και αποτιμάται στην εύλογη αξία.
- iv. Τα έξοδα που σχετίζονται με τη διαδικασία εξαγοράς δεν αποτελούν πλέον συστατικό του συνολικού τιμήματος εξαγοράς, αλλά θα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επίσης, καθορίζεται, ρητά πλέον, ότι τυχόν διαφορά που προκύπτει κατά τη μεταβολή ποσοστών σε μια θυγατρική εταιρία, στην οποία εξακολουθεί να υπάρχει έλεγχος, μεταξύ του τιμήματος και της καθαρής θέσης που αντιστοιχεί στο ποσοστό μεταβολής, καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση. Η Εταιρία και ο Όμιλος εφαρμόζει ήδη την εν λόγω λογιστική πρακτική.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1** «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως» (Κανονισμός: 1136/25.11.2009)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009

Στις 27 Νοεμβρίου 2008 δημοσιεύτηκε αναθεωρημένη έκδοση του εν λόγω προτύπου, με την οποία επήλθε αλλαγή στη δομή του. Σκοπός της αλλαγής αυτής ήταν η βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχει το εν λόγω πρότυπο καθώς και η διευκόλυνση της εφαρμογής μελλοντικών τροποποιήσεων.

Η εν λόγω αναθεώρηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» όσον αφορά στοιχεία κατάλληλα προς αντιστάθμιση» (Κανονισμός: 839/15.9.2009)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009.

Με την τροποποίηση αυτή, που εκδόθηκε την 31η Ιουλίου 2008, παρέχονται διευκρινήσεις όσον αφορά την εφαρμογή λογιστικής αντιστάθμισης. Συγκεκριμένα διευκρινίζεται ότι ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία σε μία αντιστάθμιση μεταβολών της εύλογης αξίας ή διακύμανσης των ταμειακών ροών, μπορούν να οριστούν:

- i. Η μερική μεταβολή της εύλογης αξίας ή των ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών μέσων,
- ii. Η μεταβολή των ταμειακών ροών που συμβατικά σχετίζονται με τον πληθωρισμό (υπό προϋποθέσεις)

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- iii. Η αύξηση ή η μείωση των ταμειακών ροών ή της εύλογης αξίας σε σχέση με μία συγκεκριμένη τιμή αναφοράς (one-sided risk).

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32:** «Ταξινόμηση των δικαιωμάτων έκδοσης» (Κανονισμός 1293/23.12.2009)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.2.2010

Σύμφωνα με την ανωτέρω τροποποίηση, η οποία εκδόθηκε την 8.10.2009, τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία δίνουν το δικαίωμα στον κάτοχό τους να αποκτήσει σταθερό αριθμό μετοχών μιας εταιρίας σε καθορισμένη τιμή, η οποία δύναται να είναι εκφρασμένη σε οποιοδήποτε νόμισμα, αποτελούν στοιχείο της καθαρής θέσεως, με την προϋπόθεση ότι η εταιρία παρέχει το δικαίωμα αυτό αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους οι οποίοι έχουν στην κατοχή τους την ίδια κατηγορία μη παράγωγων συμμετοχικών τίτλων.

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

- **Διερμηνεία 17** • «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (Κανονισμός: 1142/26.11.2009)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009

Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 27 Νοεμβρίου 2008, δίδονται οδηγίες για την αναγνώριση και τη μεταγενέστερη αποτίμηση της υποχρέωσης που προκύπτει από την απόφαση για διανομή στους μετόχους στοιχείων ενεργητικού άλλων από μετρητά.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω διερμηνείας στις οικονομικές του καταστάσεις.

- **Διερμηνεία 18** • «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» (Κανονισμός: 1164/27.11.2009)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009

Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 29 Ιανουαρίου 2009, διευκρινίζεται η λογιστική αντιμετώπιση συμφωνιών βάσει των οποίων η επιχείρηση, στα πλαίσια της παροχής αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες της, λαμβάνει από αυτούς κάποιο στοιχείο ενσώματων ακινητοποιήσεων που πρέπει να χρησιμοποιήσει προκειμένου να εξυπηρετήσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις προς αυτούς. Επίσης η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπου η επιχείρηση λαμβάνει μετρητά από τους πελάτες για να κατασκευάσει ή να αγοράσει κάποιο στοιχείο ενσώματων ακινητοποιήσεων που θα χρησιμοποιήσει όπως προσδιορίστηκε ανωτέρω.

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

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

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2013

Στις 12 Νοεμβρίου 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 IFRS 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.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1:** «Επιπρόσθετες εξαιρέσεις για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ» και «Περιορισμένη εξαίρεση για την παρουσίαση των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 7 για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά ΔΠΧΠ»

Την 23.7.2009 εκδόθηκε τροποποίηση του ΔΠΧΠ 1, η οποία έχει εφαρμογή για χρήσεις με έναρξη 1.1.2010, με την οποία οι επιχειρήσεις οι οποίες συντάσσουν για πρώτη φορά οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ δύνανται:

i. Να μην επανεξετάσουν το αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση (βάσει της Διερμηνείας 4) στην περίπτωση που την αξιολόγησε αυτή την έχουν ήδη πραγματοποιήσει σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα.

ii. Να αποτιμήσουν, κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ, το τεκμαρτό κόστος των προϊόντων του πετρελαίου και του φυσικού αερίου στη λογιστική αξία που είχαν προσδιορίσει με βάση τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα (αφορά στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο χώρο του πετρελαίου και του φυσικού αερίου).

Επιπρόσθετα, την 28.1.2010 εκδόθηκε νέα τροποποίηση του ΔΠΧΠ 1 η οποία έχει εφαρμογή για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2010 και με βάση την οποία οι επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ δύνανται να εφαρμόσουν τους ίδιους κανόνες μετάβασης, όσον αφορά τις επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που επέβαλε η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7 η οποία εκδόθηκε την 5.3.2009, με εκείνες τις επιχειρήσεις που ήδη συντάσσουν καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΠ.

Οι εν λόγω αναθεωρήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας του Ομίλου.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2:** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών- Ενδοομιλικές συναλλαγές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με μετρητά »

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2010

Σκοπός της τροποποίησης αυτής, η οποία εκδόθηκε την 18.6.2009, είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 2 καθώς και το λογιστικό χειρισμό των ενδοομιλικών παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών στις απλές ή ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις των εταιριών, οι οποίες λαμβάνουν αγαθά και υπηρεσίες χωρίς, όμως, να έχουν οι ίδιες την υποχρέωση να διακανονίσουν τη συναλλαγή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την τροποποίηση, μια εταιρία θα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΠ 2 προκειμένου να αντιμετωπίσει λογιστικά όλες τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών, ακόμα και αν δεν είναι σε θέση να προσδιορίσει διακριτά κάποια ή όλα από τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει λάβει. Επίσης, αποσαφηνίζεται ότι το ΔΠΧΠ 2 θα πρέπει να εφαρμόζεται και για τη λογιστικοποίηση των συναλλαγών που βασίζονται στην αξία των μετοχών και οι οποίες δεν διακανονίζονται από την εταιρία που λαμβάνει τα αγαθά και τις υπηρεσίες αλλά από μία άλλη εταιρία του ομίλου ή τον μέτοχο μίας άλλης εταιρίας του ομίλου. Το πρότυπο θα πρέπει να εφαρμόζεται τόσο για την εταιρία η οποία λαμβάνει τα αγαθά και τις υπηρεσίες όσο και για την εταιρία η οποία έχει την υποχρέωση να διακανονίσει τη συναλλαγή.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 24:** «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2011

Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 24 τροποποιεί τον ορισμό των συνδεδεμένων μερών καθώς και ορισμένες από τις τροποποιήσεις που αφορούν σε οντότητες συνδεδεμένες με την κυβέρνηση.

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων**

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετησίων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 16η Απριλίου 2009, τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα. Η πλειοψηφία αυτών ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1.1.2010.

Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση της Διερμηνείας 14:** «Προκαταβολές ελάχιστων εργοδοτικών εισφορών»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2011

Στόχος της τροποποίησης είναι η διόρθωση των απαιτήσεων της Διερμηνείας 14 αναφορικά με τις προκαταβολές των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων, οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις δεν οδηγούν στην αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού αλλά στην αναγνώριση εξόδου.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Διερμηνεία 19:** «Εξόφληση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων με έκδοση μετοχών»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.7.2010

Σύμφωνα με τη Διερμηνεία 19, η οποία εκδόθηκε την 26.11.2009, η έκδοση μετοχών για την εξόφληση του συνόλου ή μέρους μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης αποτελεί « τίμημα» με την έννοια που απαιτεί το ΔΛΠ 39 για τη διακοπή αναγνώρισης. Οι μετοχές που εκδίδονται για την εξόφληση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης θα αποτιμώνται κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία, εκτός εάν η εύλογη αξία των τίτλων δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Εάν με την έκδοση των μετοχών εξοφλείται μόνο μέρος της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, ο οφειλέτης θα πρέπει να εκτιμήσει εάν το «τίμημα» σχετίζεται με την τροποποίηση των όρων της υποχρέωσης που εξακολουθεί να υφίσταται. Υπό αυτές τις συνθήκες, ο οφειλέτης θα πρέπει να καταβάλει το τίμημα στο μέρος που αφορά εξόφληση υποχρέωσης και στο μέρος που αφορά τροποποίηση υποχρέωσης. Η διαφορά ανάμεσα στη λογιστική αξία της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή του μέρους της) που παύει να υφίσταται και του τιμήματος που καταβάλλεται θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου. Επισημαίνεται πως η ανωτέρω Διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο στις περιπτώσεις επαναδιαπραγμάτευσης των όρων μίας σύμβασης και όχι στις περιπτώσεις στις οποίες η δυνατότητα εξόφλησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων με έκδοση μετοχών περιλαμβάνεται στην αρχική σύμβαση.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω διερμηνείας στις οικονομικές του καταστάσεις.

1.2 Αρχές ενοποιήσεως

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την 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 υποδεικνύουν ζημίες απομείωσης στοιχείων του Ενεργητικού, οι οποίες αναγνωρίζονται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

Οι λογιστικές αρχές, που ακολουθούν οι θυγατρικές εταιρίες για την 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 απόκτησής τους μείον τυχόν ζημίες απομείωσης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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 ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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 αποθεματικό 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 τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία πραγματοποίησης των συναλλαγών.

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, μειωμένα με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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 την 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 εκμισθώνει με λειτουργική μίσθωση.

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 ενσώματων παγίων 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 καθορισθεί 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 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 μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζει σε ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξία τους. Σε αυτές 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Τα λογισμικά προγράμματα στις οικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται 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 την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των (3 έτη).

1.9 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν 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.

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 την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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 τον 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 ανατιολόγητης απολύσεως.

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 παρηρεσίας 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 ζημίες 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 εκροών 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 αντανακλούν 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

- 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 Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθεται στους παρακάτω κινδύνους από τη χρήση των χρηματοοικονομικών του μέσων:

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

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

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 καθυστερήσεων 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 εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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, λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και 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.

Η διάρκεια των αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση παρουσιάζεται στη σημείωση 14.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 και 2008 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 52.902.420 και Ευρώ 60.418.025 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 51.736.755 και Ευρώ 59.725.197 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 του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών του μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση του Ομίλου 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 της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της μητρικής Εταιρίας. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 και 2008 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 1,6% και 1% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, προθεσμίας και αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση και τα διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (τριμηνιαίο Euribor). Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Ο Όμιλος έχει σχεδόν μηδενικό δανεισμό.

Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που κατέχουν την 31 Δεκεμβρίου 2009 και 2008 αντίστοιχα.

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, την οποία ορίζει ο Όμιλος 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 υποχρεώσεών 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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

1.16 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

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 του Ομίλου.

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπόψη τη δραστηριοποίηση του Ομίλου σε ποικίλους γεωγραφικούς τομείς, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει πληροφόρηση και με βάση την ακόλουθη διάκριση των λειτουργικών τομέων:

- Ελλάδα
- Λοιπές χώρες

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 Πληροφορήσεως.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 27.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Από εκτιμήσεις ακινήτων	5.254.085	7.128.422	5.254.085	7.128.422
Από διαχείριση ακινήτων	<u>2.618.623</u>	<u>2.471.416</u>	<u>2.618.623</u>	<u>2.471.416</u>
Σύνολο	<u>7.872.708</u>	<u>9.599.838</u>	<u>7.872.708</u>	<u>9.599.838</u>

Όλα τα έσοδα παροχής υπηρεσιών προέρχονται από το εσωτερικό.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Ενοίκια από ALPHA BANK	3.468.165	3.386.108	3.443.445	3.377.108
Ενοίκια από τρίτους	556.314	484.760	537.495	465.938
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	531.515	510.199	-	-

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Ενοίκια από ALPHA BANK

AD SKOPJE

Σύνολο

51.901	25.737	-	-
<u>4.607.895</u>	<u>4.406.804</u>	<u>3.980.940</u>	<u>3.843.046</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 στην 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 την Σόφια στη Βουλγαρία έχει στην κατοχή της οικόπεδο επί του οποίου κατασκευάζεται πολυώροφο κτήριο γραφείων.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτή καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 26.

4. Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Πιστωτικοί τόκοι ομολόγων	786.310	2.656.194	786.310	2.656.194
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	782.563	440.134	782.563	440.134
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>44.572</u>	<u>22.239</u>	<u>14.853</u>	<u>41</u>
Σύνολο	<u>1.613.445</u>	<u>3.118.567</u>	<u>1.583.726</u>	<u>3.096.369</u>

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Μισθοί	2.979.504	3.016.222	2.979.504	3.016.222
Εργοδοτικές εισφορές	278.897	247.417	278.897	247.417
Λοιπές επιβαρύνσεις	7.015	4.082	7.015	4.082
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 21)	<u>31.907</u>	<u>35.939</u>	<u>31.907</u>	<u>35.939</u>
Σύνολο	<u>3.297.323</u>	<u>3.303.660</u>	<u>3.297.323</u>	<u>3.303.660</u>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Εταιρία και στον Όμιλο την 31.12.2009 ήταν 63 άτομα (31.12.2008 : 65) εκ των οποίων οι 21 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Ενοίκια	222.043	201.557	216.075	195.603
Ασφάλιστρα	34.225	35.961	32.924	35.303
Λοιπές παροχές τρίτων	69.361	77.193	69.361	77.193
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας	265.155	265.155	265.155	265.155
Χαρτόσημο μισθωμάτων	64.369	61.381	64.369	61.381
Λοιποί φόροι τέλη	83.961	89.841	50.534	61.432
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	-	77.854	-	77.854
Έξοδα μετακινήσεων	132.843	148.376	132.843	148.376
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	19.945	3.461	19.945	3.461
Γραφική ύλη	20.688	25.017	20.652	25.017
Έξοδα δημοσιεύσεων	14.431	17.364	14.431	17.364
Έξοδα μετοχολογίου	17.498	16.181	17.498	16.181
Κοινόχρηστες δαπάνες	50.906	39.728	50.906	39.728
Λοιπά έξοδα	191.734	248.482	184.890	247.154
Σύνολο	<u>1.187.159</u>	<u>1.307.551</u>	<u>1.139.583</u>	<u>1.271.202</u>

7. Αποσβέσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	39.100	37.723	39.037	37.723
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	526.522	510.513	453.123	437.706
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	88.396	76.163	88.396	76.163
Σύνολο	<u>654.018</u>	<u>624.399</u>	<u>580.556</u>	<u>551.592</u>

8. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το ισχύον φορολογικό δίκαιο στην Ελλάδα, οι ανώνυμες εταιρίες φορολογούνται στα συνολικά τους κέρδη με συντελεστή 25%. Με το Ν.3697/08 ο φορολογικός συντελεστής μειώνεται, κατά μία μονάδα κατ'έτος από τη χρήση 2010 για να διαμορφωθεί σε 20% για τη χρήση 2014 και εφεξής.

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Τρέχων φόρος	1.770.938	1.898.104	1.751.129	1.882.798
Αναβαλλόμενος φόρος	155.171	(149.854)	154.122	(149.500)
Σύνολο	<u>1.926.109</u>	<u>1.748.250</u>	<u>1.905.251</u>	<u>1.733.298</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Στον τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνεται έκτακτη εφάπαξ εισφορά ποσού € 353.077 η οποία επιβλήθηκε στις επιχειρήσεις με συνολικό καθαρό εισόδημα άνω των 5 εκατ. € το οποίο προέκυψε κατά τη χρήση 2008 (Ν.3808/09 άρθρο 2).

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΕΝΟΠΩΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Φόρος εισοδήματος βάσει του ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(23,17%) 1.387.563	(23,73%) 1.835.291	(25%) 1.367.755	(25%) 1.819.985
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έσοδα μη φορολογήσιμα	(-0,04%) (2.500)	-	(-0,05%) (2.500)	-
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,35%) 81.015	(1,37%) 106.171	(1,48%) 81.015	(1,46%) 106.171
Συμπληρωματικός φόρος	(1,99%) 119.428	(1,49%) 115.291	(2,18%) 119.428	(1,58%) 115.291
Διαφορά φορολογικών συντελεστών υπολογισμού αναβαλλόμενης φορολογίας	(-0,56%) (33.530)	(-1,47%) (113.515)	(-0,61%) (33.530)	(-1,56%) (113.515)
Αναπροσαρμογή φορολογικής βάσης ακινήτων	-	(-2,52%) (194.634)	-	(-2,67%) (194.634)
Έκτακτη εισφορά	(5,90%) 353.077	-	(6,45%) 353.077	-
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(0,35%) 21.056	(354)	(0,37%) 20.006	-
Σύνολο φόρου	(32,16%) 1.926.109	(22,60%) 1.748.250	(34,82%) 1.905.251	(23,81%) 1.733.298

Ο φορολογικός συντελεστής 23,17% για τη χρήση 2009 και 23,73% για τη χρήση 2008, 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.

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

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τις χρήσεις 2009, 2008, 2007 και 2006 και να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους εισοδήματος για τη μητρική Εταιρία. 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 την χρήση 2007. Οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δεν έχουν ελεγχθεί από την ίδρυσή τους. Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη φόρου για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις επειδή θεωρούν ότι το ποσό δεν θα είναι σημαντικό.

Ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου παρατίθεται στη σημείωση 22.

9. Καθαρά 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 :

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Καθαρά κέρδη	4.061.294	5.987.007	3.565.769	5.546.640
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,2901	0,4276	0,2547	0,3962

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>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2008	734.222	327.560	1.061.782	513.082	327.560	840.642
Προσθήκες	-	41.218	41.218	-	41.218	41.218
Μεταφορές σε επενδύσεις ακινήτων	(221.213)	-	(221.213)	(73)	-	(73)
Καταστροφές	-	(86.798)	(86.798)	-	(86.798)	(86.798)
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>513.009</u>	<u>281.980</u>	<u>794.989</u>	<u>513.009</u>	<u>281.980</u>	<u>794.989</u>
1 Ιανουαρίου 2009	513.009	281.980	794.989	513.009	281.980	794.989
Προσθήκες	-	17.458	17.458	-	17.458	17.458
Καταστροφές	-	(2.792)	(2.792)	-	(2.792)	(2.792)
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>513.009</u>	<u>296.646</u>	<u>809.655</u>	<u>513.009</u>	<u>296.646</u>	<u>809.655</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2008	23.129	261.196	284.325	23.129	261.196	284.325
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	31.882	37.723	5.841	31.882	37.723
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(83.891)	(83.891)	-	(83.891)	(83.891)
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>28.970</u>	<u>209.187</u>	<u>238.157</u>	<u>28.970</u>	<u>209.187</u>	<u>238.157</u>
1 Ιανουαρίου 2009	28.970	209.187	238.157	28.970	209.187	238.157
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	33.193	39.034	5.841	33.193	39.034
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(2.590)	(2.590)	-	(2.590)	(2.590)
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>34.811</u>	<u>239.790</u>	<u>274.601</u>	<u>34.811</u>	<u>239.790</u>	<u>274.601</u>
Αναπόσβεστη αξία						
31 Δεκεμβρίου 2009	478.198	56.856	535.054	478.198	56.856	535.054
31 Δεκεμβρίου 2008	484.039	72.793	556.832	484.039	72.793	556.832

11. Άυλα πάγια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Έξοδα λογισμικού (software)	Έξοδα λογισμικού (software)
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2008	628.496	628.496
Προσθήκες	86.000	86.000
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>714.496</u>	<u>714.496</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

1 Ιανουαρίου 2009	714.496	714.496
Προσθήκες	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>739.496</u>	<u>739.496</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2008	476.555	476.555
Αποσβέσεις περιόδου	<u>76.163</u>	<u>76.163</u>
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>552.718</u>	<u>552.718</u>
1 Ιανουαρίου 2009	552.718	552.718
Αποσβέσεις περιόδου	<u>88.395</u>	<u>88.395</u>
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>641.113</u>	<u>641.113</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2009	98.383	98.383
31 Δεκεμβρίου 2008	161.778	161.778

12. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
Αξία κτήσεως		
1 Ιανουαρίου 2008	51.115.082	44.203.853
Προσθήκες	255.558	77
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα	221.213	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(748.989)	-
Εκποιήσεις	-	-
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>50.842.864</u>	<u>44.203.930</u>
1 Ιανουαρίου 2009	50.842.864	44.203.930
Προσθήκες	11.140.507	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(369.775)	-
Εκποιήσεις	(2.593)	(2.593)
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>61.611.003</u>	<u>44.201.337</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2008	1.829.443	1.762.202
Αποσβέσεις περιόδου	510.513	437.706
Συναλλαγματικές διαφορές	(11.536)	-
31 Δεκεμβρίου 2008	<u>2.328.420</u>	<u>2.199.908</u>
1 Ιανουαρίου 2009	2.328.420	2.199.908
Αποσβέσεις περιόδου	526.522	453.127
Συναλλαγματικές διαφορές	(7.767)	-
Αποσβέσεις πωληθέντων	(46)	(46)
31 Δεκεμβρίου 2009	<u>2.847.129</u>	<u>2.652.989</u>
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2009	58.763.874	41.548.348
31 Δεκεμβρίου 2008	48.514.444	42.004.022

Η πλειονότητα των ανωτέρω παγίων είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής και η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 3.980.940 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 4.607.895 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών) την 31/12/2009 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 48,40 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 67,00 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 την 24^η Ιουλίου 2009 απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα την Σόφια στη Βουλγαρία έναντι ποσού Ευρώ 8.532.525.

Η ανωτέρω εταιρία έχει στην κατοχή της οικόπεδο επιφανείας 2.864 μ2 με ισχύουσα άδεια οικοδομής για την κατασκευή κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, ισόγειο, εννέα ορόφους και δώμα συνολικής επιφανείας 16.500 μ2, το οποίο μετά την ολοκλήρωση του θα μισθωθεί στην ALPHA BANK- BULGARIA BRANCH.

Η λογιστική απεικόνιση της εξαγοράς ολοκληρώθηκε εντός του έτους 2009 και έχει ως εξής:

Αναλογία καθαρής θέσεως της CHARDASH TRADING E.O.O.D. που εξαγοράσθηκε (100%)	8.532.525
Κόστος εξαγοράς	<u>8.532.525</u>
Υπεραξία (goodwill) εταιρίας	-
Κόστος εξαγοράς	8.532.525
Υπόλοιπο τιμήματος προς καταβολή	(1.000.000)
Ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα της εξαγορασθείσας	-
Καθαρή ταμειακή εκροή	<u>7.532.525</u>

14. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

31/12/2009

α) Ομόλογα

Εκδότης	Διάρκεια	Αναπόσβεστο Κόστος	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	11.827.067	11.780.340	(46.727)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.455.487	8.638.410	(817.077)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.392.196	9.393.196	(999.000)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	840.823	845.658	4.835

Αξία
Κτήσεως

β) Μετοχές

PROINDEX A.E.	17.500	29.019	11.519
Σύνολο	<u>32.533.073</u>	<u>30.686.623</u>	<u>(1.846.450)</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

31/12/2008

α) Ομόλογα

Εκδότης	Διάρκεια	Αναπόσβεστο Κόστος	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
ALPHA CREDIT GROUP PLC	16/11/04-16/11/09	5.073.588	4.920.566	(153.022)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	13.539.656	12.756.656	(783.000)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.461.079	8.396.219	(1.064.860)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.423.452	8.979.589	(1.443.863)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/01/04-23/01/14	4.937.648	4.889.323	(48.325)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	843.917	821.123	(22.794)
ALPHA CREDIT GROUP PLC	08/05/06-08/05/09	5.005.565	5.021.654	16.089

Αξία
Κτήσεως

β) Μετοχές

PROINDEX A.E.	17.500	44.760	27.260
Σύνολο	<u>49.302.405</u>	<u>45.829.890</u>	<u>(3.472.515)</u>

Για το χρονικό διάστημα από 01/01/09 έως 31/12/09 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 786.310. Για την αντίστοιχη περίοδο 01/01/08 έως 31/12/08 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν σε Ευρώ 2.656.194.

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ανά ομολογία ως εξής:

- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 21/06/10 τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/03/12, τρίμηνο Euribor πλέον 0,30%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 28/02/13, τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/02/10 τρίμηνο Euribor πλέον 0,20%.

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 :

Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου	Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	
	31/12/2009	31/12/2008
A- έως A+	-	40.895.806
Από BBB έως BBB+	30.657.604	4.889.324
Μη διαβαθμισμένα	29.019	44.760
Σύνολο	<u>30.686.623</u>	<u>45.829.890</u>

Τα ομόλογα της Εταιρίας αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται στο επίπεδο 1.Οι μετοχές της εταιρίας PROINDEX αποτιμώνται στην εσωτερική λογιστική τους αξίας στο επίπεδο 2.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

15. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 809.312 και του ομίλου στο ποσό των Ευρώ 809.315. Προέρχονται κυρίως από την ALPHA BANK. 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>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	215.006	332.475	215.006	332.475
Δεδουλευμένοι τόκοι τοποθετήσεων	212.824	207.840	212.824	207.840
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	1.214.023	894.694	1.214.023	894.694
CHARDASH TRADING EOOD	-	-	2.793.658	-
Έναντι κεφαλαίου ALPHA IMMOVABLES BULGARIA EOOD	-	-	-	130.000
ΦΠΑ προς επιστροφή CHARDASH TRADING EOOD	517.658	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	<u>431.726</u>	<u>477.384</u>	<u>388.247</u>	<u>414.245</u>
Σύνολο	<u>2.591.237</u>	<u>1.912.393</u>	<u>4.823.758</u>	<u>1.979.254</u>

17. Ταμείο και διαθέσιμα

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Ταμείο	147	1.433	145	1.433
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>22.215.650</u>	<u>14.586.702</u>	<u>21.049.987</u>	<u>13.893.874</u>
Σύνολο	<u>22.215.797</u>	<u>14.588.135</u>	<u>21.050.132</u>	<u>13.895.307</u>

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Ταμείο	147	1.433	145	1.433
Καταθέσεις όψεως	2.445.651	976.163	1.279.986	283.335
Καταθέσεις μικρότερες των τριών μηνών	<u>11.270.000</u>	<u>6.510.539</u>	<u>11.270.000</u>	<u>6.510.539</u>
Σύνολο	<u>13.715.798</u>	<u>7.488.135</u>	<u>12.550.131</u>	<u>6.795.307</u>

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο είναι περιορισμένη διότι τα ταμειακά διαθέσιμα επενδύονται μόνο σε προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK της οποίας η πιστοληπτική ικανότητα σύμφωνα με κατάταξη της εταιρίας STANDARD AND POOR'S είναι A-2.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

18. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/09 και 31/12/08 ανέρχεται σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3,80 εκάστης.

19. Αποθεματικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2009 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Τακτικό αποθεματικό	3.550.464	3.275.882	3.548.881	3.275.882
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	(1.846.450)	(3.472.515)	(1.846.450)	(3.472.515)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	<u>(1.086.680)</u>	<u>(689.708)</u>	-	-
Σύνολο	<u>617.334</u>	<u>(886.341)</u>	<u>1.702.431</u>	<u>(196.633)</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.

20. Μέρισμα χρήσεως

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος, για τη χρήση 2009, ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή). Για τη χρήση 2008 είχε διανεμηθεί μέρισμα ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή).

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

21. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 278.897 για το έτος 2009 (Ευρώ 247.417 για το έτος 2008) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 116.979 για το έτος 2009 (Ευρώ 139.779 για το έτος 2008), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Η υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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.

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 2009 και 2008 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2009 και της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2008.

Όσα αναφέρονται στη συγκεκριμένη σημείωση ισχύουν για τον Όμιλο και τη Εταιρία.

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>01/01-31/12/09</u>	<u>01/01/-31/12/08</u>
Τρέχων κόστος υπηρεσίας	19.124	22.627
Χρηματοοικονομικό κόστος	<u>12.783</u>	<u>13.312</u>
Σύνολο (σημείωση 5)	<u>31.907</u>	<u>35.939</u>

Η κίνηση της σχετικής πρόβλεψης έχει ως εξής:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Υπόλοιπο υποχρεώσεως την 01 Ιανουαρίου	247.732	274.425
Έξοδο περιόδου	31.907	35.939
Χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις	-	(62.632)
Υπόλοιπο υποχρεώσεως 31 Δεκεμβρίου	<u>279.639</u>	<u>247.732</u>

Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν ήταν οι εξής:

	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/08</u>
Επιτόκιο εξόφλησης	6,4%	5,8%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	4%	5%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή	23	23

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών	288.245	319.585	301.196
Αναλογιστικές ζημίες	<u>(8.606)</u>	<u>(71.853)</u>	<u>(26.771)</u>
Ποσά που αναγνωρίστηκαν	<u>279.639</u>	<u>247.732</u>	<u>274.425</u>

22. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τον φορολογικό συντελεστή που αναμένεται ότι τα ποσά αυτά θα ανακτηθούν ή θα τακτοποιηθούν, ήτοι 20% (2009 :25%).

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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

ΟΜΙΛΟΣ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	59.768	69.546
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(593.044)</u>	<u>(448.026)</u>
	<u>(533.276)</u>	<u>(378.480)</u>

	2008			2009			
	Υπόλοιπο 01.01.08	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.08	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.09
Λοιπές φορολογικές ζημιές από εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-	-	3.840	3.840
Αποζημίωση προσω- πικού	70.182	(636)	-	69.546	(13.618)	-	55.928
Πάγια στοιχεία	(599.654)	150.490	-	(449.164)	(141.552)	-	(590.716)
Συν/κές διαφορές	-	-	1.138	1.138	-	(3.466)	(2.328)
Σύνολο	<u>(529.472)</u>	<u>149.854</u>	<u>1.138</u>	<u>(378.480)</u>	<u>(155.170)</u>	<u>374</u>	<u>(533.276)</u>

ΕΤΑΙΡΙΑ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	55.928	69.546
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(580.224)</u>	<u>(439.721)</u>
	<u>(524.296)</u>	<u>(370.175)</u>

	2008			2009		
	Υπόλοιπο 01.01.08	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.08	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.09	
Αποζημίωση προσωπικού	70.182	(636)	69.546	(13.618)	55.928	
Πάγια στοιχεία	<u>(589.857)</u>	<u>150.136</u>	<u>(439.721)</u>	<u>(140.503)</u>	<u>(580.224)</u>	
Σύνολο	<u>(519.675)</u>	<u>149.500</u>	<u>(370.175)</u>	<u>(154.121)</u>	<u>(524.296)</u>	

23. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2009, για την Εταιρία και τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 588.256, την 31 Δεκεμβρίου 2008 για την Εταιρία και τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 538.387.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσεως οι προμηθευτές εξοφλήθησαν.

24. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Μερίσματα πληρωτέα	147.730	180.674	147.730	180.674
Φόρος εισοδήματος περιόδου	1.404.459	1.895.515	1.398.052	1.882.798
Έκτακτη εισφορά Ν.3808/09	353.077	-	353.077	-
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	289.253	323.869	289.253	323.869
Φ.Π.Α.	48.293	39.180	48.293	39.180

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	73.882	66.186	73.882	66.186
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>764.726</u>	<u>539.976</u>	<u>439.055</u>	<u>535.524</u>
Σύνολο	<u>3.081.420</u>	<u>3.045.400</u>	<u>2.749.342</u>	<u>3.028.231</u>

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK είναι θυγατρική της ALPHA GROUP INVESTEMENTS 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 31/12/09 και 31/12/08 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK	22.179.437	15.280.721	22.054.289	15.108.901
ALPHA LEASING	17.276	-	17.276	-
ALPHA CREDIT GROUP PLC	30.761.738	45.789.788	30.761.738	45.789.788
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA EOOD	-	-	-	130.000
CHARDASH TRADING EOOD	-	-	2.793.658	-
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279	279	279
ALPHA BANK AD SKOPJE	196.976	150.761	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	843.542	370.248	-	-
Σύνολο	<u>53.999.248</u>	<u>61.591.797</u>	<u>55.627.240</u>	<u>61.028.968</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	1.573.037	510.629	1.507.418	510.629
ALPHA ADVISORY ROMANIA	<u>7.676</u>	<u>7.676</u>	<u>7.676</u>	<u>7.676</u>
Σύνολο	<u>1.580.713</u>	<u>518.305</u>	<u>1.515.094</u>	<u>518.305</u>

Τα αποτελέσματα από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2009 και της αντίστοιχης χρήσεως 2008 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/09	31/12/08
Έσοδα				
ALPHA BANK	11.667.924	12.985.554	11.641.457	12.975.289
ALPHA LEASING A.E.	59.486	8.500	59.486	8.500
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	6.850	2.600	6.850	2.600
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔ.ΕΠΙΧΕΙΡ. ΑΕ	1.000	-	1.000	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	-	94.737	-	94.737
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	4.000	3.000	4.000	3.000

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

ALPHA ASSET MANAGEMENT	3.000	2.000	3.000	2.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	558.276	489.006	-	-
APE FIXED ASSETS AE	14.575	15.000	14.575	15.000
ALPHA CREDIT GROUP	786.310	2.475.189	786.310	2.475.189
ALPHA BANK AD SKOPJE	53.299	26.738	-	-
Σύνολο	<u>13.154.720</u>	<u>16.102.324</u>	<u>12.516.678</u>	<u>15.576.315</u>
Έξοδα				
ALPHA BANK	1.813.934	1.724.562	1.812.748	1.724.235
ALPHA BANK SRBIJA AD	5.698	5.737	-	-
Σύνολο	<u>1.819.632</u>	<u>1.730.299</u>	<u>1.812.748</u>	<u>1.724.235</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	199.288	198.719	199.288	198.719

26. 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.

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 και η ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. στο Plovdiv. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.10-31.12.10</u>	<u>01.01.10-31.12.10</u>
Για το επόμενο έτος	4.561.258	3.915.498
	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.11-31.12.14</u>	<u>01.01.11-31.12.14</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	10.924.006	8.259.907
	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	8.645.567	6.523.225

Τα μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2009 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:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.10-31.12.10</u>	<u>01.01.10-31.12.10</u>
Για το επόμενο έτος	193.275	187.128

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.11-31.12.14</u>	<u>01.01.11-31.12.14</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	478.047	451.559

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	429.087	407.061

Τα μισθώματα που πληρώθηκαν εντός του έτους 2009 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

27. Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

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 η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. στη Βουλγαρία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2009 στο 4,7 % και στα κέρδη προ φόρων στο 8,6%.

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

ΟΜΙΛΟΣ

31/12/09

	<u>Παροχή</u>	<u>Εκμετάλλευση</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
	<u>υπηρεσιών</u>	<u>ακινήτων</u>		
Έσοδα	7.872.708	4.614.432		12.487.140
Αποτελέσματα τομέα	1.146.424	3.589.873	(425.337)	4.310.960
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.676.443	1.676.443
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.926.109)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>4.061.294</u>
Ενεργητικό (31.12.09)	1.035.247	59.823.458	54.901.346	115.760.051
Παθητικό (31.12.09)	1.101.688	539.318	3.966.972	5.607.978
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.09)	42.458	11.113.937		11.156.395

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

31/12/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.599.838	4.406.804		14.006.642
Αποτελέσματα τομέα	1.690.437	3.407.393	(481.140)	4.616.690
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			3.118.567	3.118.567
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.748.250)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>5.987.007</u>
Ενεργητικό (31.12.08)	1.309.778	49.012.488	62.318.966	112.641.232
Παθητικό (31.12.08)	1.011.388	190.260	3.077.897	4.279.545
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.08)	127.218	255.558		382.776

ΕΤΑΙΡΙΑ

31/12/09

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.872.708	3.983.393		11.856.101
Αποτελέσματα τομέα	1.146.425	3.095.529	(416.279)	3.825.675
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.645.345	1.645.345
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.905.251)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>3.565.769</u>
Ενεργητικό (31.12.09)	1.035.246	42.046.793	72.323.804	115.405.843
Παθητικό (31.12.09)	1.101.688	129.342	3.966.431	5.197.461
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.09)	42.458			42.458

31/12/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.599.838	3.843.046		13.442.884
Αποτελέσματα τομέα	1.690.437	2.972.943	(479.811)	4.183.569
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			3.096.369	3.096.369
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.733.298)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>5.546.640</u>
Ενεργητικό (31.12.08)	1.309.778	42.502.066	68.958.776	112.770.620
Παθητικό (31.12.08)	1.011.388	164.785	3.077.898	4.254.071
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.08)	127.218			127.218

28. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2009 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι, 17 Φεβρουαρίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.****ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ
από 01 Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009**(δημοσιευμένα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενσωματωμένες και μη, κατά το Δ.Π.Χ.Π.)
(Ποσό εκφρασμένο 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. Συνιστάται 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 όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Εξδρας Εταιρίας : Πανεπιστημίου 43, 10564 Αθήνα
Α.Μ.Α.Ε. : 243/06/Β/86/46
Εποπτεύουσα Υπηρεσία : Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας
Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) : 17 Φεβρουαρίου 2010
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής : Νικόλαος Βουσιόλας (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 18701)
Ελεγκτική εταιρία : KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών : Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας : www.astikaakinita.gr

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
(Εκτελεστικό μέλος)
Μαρίνος Σ. Γιαννοπούλας
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος)
Θεοτοκίας Ι. Κορκώντζαλος

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

Θεοφάνης Δ. Σαζώνης
Αριστέλης Α. Δεσποτόπουλος
Γεώργιος Ν. Κόντας
Αθανάσιος Α. Μηλιός

ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

(Εκτελεστικό μέλος)
Απόστολος Σ. Λεούσης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Διαχρηματοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	535.054	556.832	535.054	556.832
Επενδύσεις σε ακίνητα	58.763.874	48.514.444	41.548.348	42.004.022
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	98.383	161.778	98.383	161.778
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες	-	-	15.798.305	7.265.780
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση	30.686.623	45.829.890	30.686.623	45.829.890
Απατήσεις από πελάτες	809.315	1.008.214	809.312	1.008.211
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	24.866.802	16.570.074	25.929.818	15.944.107
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	115.760.051	112.641.232	115.405.843	112.770.620
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχές Κοσμήλια	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως	56.952.073	55.161.687	57.008.382	55.316.549
Σύνολο καθαρής θέσεως μετalion	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Καθαρά κέρδη / (α)	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Δικαιώματα μεσοφίλης (β)	-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ) = (α)+(β)	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	872.683	695.758	859.863	687.453
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.065.619	-	1.000.000	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.669.676	3.583.787	3.337.598	3.566.618
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	5.607.978	4.279.545	5.197.461	4.254.071
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	115.760.051	112.641.232	115.405.843	112.770.620

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.917.825	4.416.814	4.917.825	4.416.814
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7.872.708	9.589.838	7.872.708	9.589.838
Μείον : Δαπάνες εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών	6.537	-	2.453	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών	6.962.315	8.134.726	6.819.391	8.004.594
Έσοδα από τόκους	5.524.825	5.871.916	5.038.710	5.438.290
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.613.445	3.118.567	1.583.726	3.086.369
Κέρδη προ φόρων	4.427.653	4.619.593	3.957.693	4.186.472
Κέρδη μετά από φόρους (α)	5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται επί ευθείας στην Καθαρή Θέση	4.061.294	5.987.007	3.565.769	5.546.640
Μεταβολή του αποθεματικού των διανομικών προς πώληση αξιόγραφων	1.626.064	(2.894.322)	1.626.064	(2.894.322)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως (α) + (β)	5.290.386	2.290.243	5.191.833	2.652.318
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε : Μετόχους μητρικής	4.061.294	5.987.007	-	-
Δικαιώματα μεσοφίλης	-	-	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε : Μετόχους μητρικής	5.290.386	2.290.243	-	-
Δικαιώματα μεσοφίλης	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε (€)	0,2901	0,4276	0,2547	0,3962
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή	-	-	0,25	0,25
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβρῶσεων	5.081.671	5.243.992	4.538.249	4.738.064

ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΈΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήνα	31.12.09 / 31.12.08
ALPHA REAL ESTATE D.O.O.	Βελγία	100% / 100%
ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L	Βουλγαρία	100% / 100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100% / 100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100% / -

Οι θυγατρικές εταιρίες ενσωματώνονται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενσωμάτωσης. Την 24η Ιουλίου 2009 ολοκληρώθηκε η εξαγορά της εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.
2. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης στις ενσωματωμένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA TRAPIEZA A.E., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 90,30%.
3. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 επι των οικονομικών καταστάσεων.
4. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησα διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διατηρικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.
5. Ο αριθμός του ασπασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2009 ήταν 63 άτομα (31.12.2008 - 65).
6. Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2009 έως 31.12.2009 προέκυψαν τα εξής ποσά:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Έσοδα	13.154.720 / 12.516.678
Λοιπά έσοδα	1.819.632 / 1.812.748
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών	199.288 / 199.288
Τα υπαίτια, κατά την 31.12.2009 των απατήσεων και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:	
Απατήσεις	53.999.248 / 55.627.240
Υποχρεώσεις	1.580.713 / 1.515.094

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Αθήνα, 17 Φεβρουαρίου 2010
Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	26/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	23/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	22/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	21/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	20/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	19/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	16/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	14/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	13/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	13/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	9/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	8/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	7/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	5/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	2/1/2009
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΟΥ ΑΣΚΕΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ	www.hermes.ase.gr	2/1/2009

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.