

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31.03.09**  
**ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ**  
(Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34)

ΑΘΗΝΑΙ ,20 ΜΑΪΟΥ 2009

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

### Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Ομίλου της 31.03.2009

• Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων .....	3
• Ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός.....	4
• Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	5
• Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	6
• Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών .....	7

### Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Εταιρίας της 31.03.2009

• Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση αποτελεσμάτων .....	8
• Ενδιάμεσος ιδιαίτερος ισολογισμός .....	9
• Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος .....	10
• Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	11
• Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση ταμειακών ροών .....	12
• Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1 <u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u> .....	13
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	
2 <u>Βάση παρουσίασης</u> .....	13
<u>Αποτελέσματα</u>	
3 <u>Φόρος εισοδήματος</u> .....	15
4 <u>Καθαρά κέρδη ανά μετοχή</u> .....	15
<u>Ενεργητικό</u>	
5 <u>Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)</u> .....	16
6 <u>Άυλα πάγια</u> .....	16
7 <u>Επενδύσεις σε ακίνητα</u> .....	17
8 <u>Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες</u> .....	18
9 <u>Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση</u> .....	18
<u>Καθαρή θέση</u>	
10 <u>Μέρισμα χρήσεως</u> .....	20
11 <u>Τακτικό αποθεματικό</u> .....	20
<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
12 <u>Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών</u> .....	20
13 <u>Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις</u> .....	21
14 <u>Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας</u> .....	22
15 <u>Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων</u> .....	24

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

### Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.03.2009	31.03.2008
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.659.412	1.911.690
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	1.177.343	1.075.918
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	624.585	745.877
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>3.461.340</b>	<b>3.733.485</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(826.345)	(812.748)
Αμοιβές τρίτων	(636.300)	(970.884)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(191.092)	(202.452)
Αποσβέσεις	(165.579)	(152.831)
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>(1.819.316)</b>	<b>(2.138.915)</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(24.023)	-
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>1.618.001</b>	<b>1.594.570</b>
Φόρος εισοδήματος	3 (397.494)	(403.032)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>1.220.507</b>	<b>1.191.538</b>
<b>Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :</b>		
<b>Μετόχους μητρικής</b>	1.220.507	1.191.538
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)</b>	<b>0,0872</b>	<b>0,0851</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	31.03.2009	31.12.2008
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	546.795	556.832
Άυλα πάγια	6	139.164	161.778
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	48.124.010	48.514.444
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	41.002.654	45.829.890
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		71.385	69.546
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>89.884.008</b>	<b>95.132.490</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες		762.822	1.008.214
Λοιπές απαιτήσεις		1.724.646	1.912.393
Ταμείο και διαθέσιμα		18.533.407	14.588.135
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>21.020.875</b>	<b>17.508.742</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>110.904.883</b>	<b>112.641.232</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		3.550.464	3.275.881
Κέρδη εις νέον		29.019.671	31.700.920
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους μητρικής</b>		<b>105.955.021</b>	<b>108.361.687</b>
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>105.955.021</b>	<b>108.361.687</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		256.926	247.732
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		482.068	448.026
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>738.994</b>	<b>695.758</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές		468.483	538.387
Λοιπές υποχρεώσεις		3.742.385	3.045.400
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.210.868</b>	<b>3.583.787</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>110.904.883</b>	<b>112.641.232</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.03.2009	31.03.2008
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	1.220.507	1.191.538
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση</b>		
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων λόγω αποτίμησης	130.811	(920.842)
Μεταφορά στα αποτελέσματα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	48.325	-
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(306.309)	(228.889)
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά από τον φόρο εισοδήματος	(127.173)	(1.149.731)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου</b>	<b>1.093.334</b>	<b>41.807</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε:</b>		
<b>Μετόχους μητρικής</b>	1.093.334	41.807
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	ΔΙΑΦΟΡΑ		ΥΠΟΛΟΙΠΟ			
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΥΠΕΡ	ΚΕΡΔΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	
Υπόλοιπο 01.01.08	53.200.000	20.184.886	3.019.881	33.166.677	-	109.571.444
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.03.08</b>						
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				41.807		41.807
Διανεμηθέντα μερίσματα			(3.500.000)			(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000	(256.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.03.08</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.275.881</b>	<b>29.452.484</b>	<b>-</b>	<b>106.113.251</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.04-31.12.08</b>						
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				2.248.436		2.248.436
<b>Υπόλοιπο 31.12.08</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.275.881</b>	<b>31.700.920</b>	<b>-</b>	<b>108.361.687</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.03.09</b>						
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				1.093.334		1.093.334
Διανεμηθέντα μερίσματα	9			(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11		274.583	(274.583)		
<b>Υπόλοιπο 31.03.09</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.550.464</b>	<b>29.019.671</b>	<b>-</b>	<b>105.955.021</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.03.2009	31.03.2008
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη προ φόρων	1.618.001	1.594.570
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	165.579	152.831
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24.023	-
Λοιπά έξοδα	9.395	11.584
	<u>1.816.998</u>	<u>1.758.985</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	501.518	405.933
	<u>150.823</u>	<u>14.904</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.469.339	2.179.822
Καταβεβλημένοι φόροι	(172.365)	(99.841)
	<u>2.296.974</u>	<u>2.079.981</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>		
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	4.885.020	(5.465.750)
Καταθέσεις προθεσμίας	(8.850.000)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(27.256)	(27.423)
	<u>(3.992.236)</u>	<u>(5.493.173)</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>		
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.136.962)	(943)
	<u>(3.136.962)</u>	<u>(943)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		
<b>Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(4.832.224)</b>	<b>(3.414.135)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>	<b>7.488.135</b>	<b>11.168.744</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	<b>2.655.911</b>	<b>7.754.609</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

### Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.03.2009	31.03.2008
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.659.412	1.911.690
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		1.012.215	937.476
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα		617.760	744.278
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>3.289.387</b>	<b>3.593.444</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(826.345)	(812.748)
Αμοιβές τρίτων		(630.642)	(967.688)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα		(182.744)	(192.664)
Αποσβέσεις		(147.172)	(135.801)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(1.786.903)</b>	<b>(2.108.901)</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(24.020)	-
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.478.464</b>	<b>1.484.543</b>
Φόρος εισοδήματος	3	(395.609)	(402.758)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>1.082.855</b>	<b>1.081.785</b>
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)</b>		0,08	0,08

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



## ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>31.03.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	546.795	556.832
Άυλα πάγια	6	139.164	161.778
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	41.889.595	42.004.022
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	8	7.265.780	7.265.780
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	41.002.654	45.829.890
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		71.385	69.546
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<u>90.915.373</u>	<u>95.887.848</u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες		758.098	1.008.211
Λοιπές απαιτήσεις		2.034.583	1.979.254
Ταμείο και διαθέσιμα		17.502.732	13.895.307
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<u>20.295.413</u>	<u>16.882.772</u>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<u><b>111.210.786</b></u>	<u><b>112.770.620</b></u>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		3.548.881	3.275.881
Κέρδη εις νέον		29.344.773	31.855.782
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<u>106.278.540</u>	<u>108.516.549</u>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		336.926	247.732
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		474.153	439.721
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u>811.079</u>	<u>687.453</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές		468.483	538.387
Λοιπές υποχρεώσεις		3.652.684	3.028.231
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u>4.121.167</u>	<u>3.566.618</u>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<u><b>111.210.786</b></u>	<u><b>112.770.620</b></u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.03.2009</u>	<u>31.03.2008</u>
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	1.082.855	1.081.785
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση</b>		
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων λόγω αποτίμησης	130.811	(920.842)
Μεταφορά στα αποτελέσματα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	<u>48.325</u>	<u>-</u>
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά από τον φόρο εισοδήματος	<u>179.136</u>	<u>(920.842)</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου</b>	<u>1.261.991</u>	<u>160.943</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ.13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	ΔΙΑΦΟΡΑ			ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ
Υπόλοιπο 01.01.08	53.200.000	20.184.886	3.019.881	32.959.464	109.364.231
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.03.08</b>					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				160.943	160.943
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000	(256.000)	
<b>Υπόλοιπο 31.03.08</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.275.881</b>	<b>29.364.407</b>	<b>106.025.174</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.04-31.12.08</b>					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				2.491.375	2.491.375
<b>Υπόλοιπο 31.12.08</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.275.881</b>	<b>31.855.782</b>	<b>108.516.549</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-31.03.09</b>					
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος				1.261.991	1.261.991
Διανεμηθέντα μερίσματα	9			(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	11		273.000	(273.000)	
<b>Υπόλοιπο 31.03.09</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.548.881</b>	<b>29.344.773</b>	<b>106.278.540</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31.03.2009	31.03.2008
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη προ φόρων	1.478.464	1.484.543
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	147.172	135.801
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24.020	-
Λοιπά έξοδα	9.395	11.584
	<u>1.659.051</u>	<u>1.631.928</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	316.135	316.004
	<u>52.896</u>	<u>12.625</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	2.028.082	1.960.557
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(168.420)</u>	<u>(74.605)</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>1.859.662</u>	<u>1.885.952</u>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>		
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	4.885.020	(5.465.750)
Καταθέσεις προθεσμίας	(8.850.000)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	<u>(295)</u>	<u>(27.423)</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>(3.965.275)</u>	<u>(5.493.173)</u>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>		
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(3.136.962)</u>	<u>(943)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(3.136.962)</u>	<u>(943)</u>
<b>Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(5.242.575)</b>	<b>(3.608.164)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>	<b><u>6.795.307</u></b>	<b><u>10.647.602</u></b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	<b><u>1.552.732</u></b>	<b><u>7.039.438</u></b>

Οι επισύναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

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

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

Την 31.03.2009 απασχολούσε 65 άτομα εκ των οποίων 23 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2052.

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 Μαρτίου 2009 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 89,23% 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 20<sup>η</sup> Μαΐου 2009.

### ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

### 2. Βάση παρουσίασης

Η Εταιρία και ο Όμιλος κατήρτισε τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 31.03.2009 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα στοιχεία του Ενεργητικού «Επενδύσεις και αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση» που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2008, αφού ληφθούν υπόψη τα εξής:

- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων» (Κανονισμός 1274/17.12.2008)

Στις 06.09.2007, το Συμβούλιο 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 επέφερε τις ακόλουθες αλλαγές:

- i. Την σύνταξη μίας επιπλέον κατάστασης στην οποία περιλαμβάνονται τόσο τα αποτελέσματα που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όσο και τα αποτελέσματα που αναγνωρίζονται απ' ευθείας 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.
- iii. Στην κατάσταση του συνολικού αποτελέσματος και στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων παρέχεται γνωστοποίηση για τις μεταβολές καθώς και για το φόρο που αναλογεί στο κάθε επιμέρους στοιχείο της καταστάσεως του συνολικού αποτελέσματος το οποίο καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

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

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

Επίσης, η Εταιρία και ο Όμιλος εφάρμοσε από 01.01.2009 τις ακόλουθες τροποποιήσεις και διερμηνείες οι οποίες εκδόθηκαν από το IASB, υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι οποίες, όμως, δεν είχαν ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου :

- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 23** «Κόστος δανεισμού» (Κανονισμός 1260/10.12.2008)
- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1** «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως» όσον αφορά στο «Κόστος κτήσης συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες, Κοινοπραξίες ή Συγγενείς εταιρίες» (Κανονισμός 69/23.1.2009)
- **Τροποποίηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 32** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και **1** «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Κανονισμός 53/21.1.2009)
- **Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (Κανονισμός 1261/16.12.2008)
- **Διερμηνεία 12** «Συμφωνίες παροχής δικαιωμάτων εκμεταλλεύσεως των υπηρεσιών που απορρέουν από την κατασκευή δημόσιων υποδομών » (Κανονισμός 254/25.3.2009)

- **Διερμηνεία 13** «Προγράμματα επιβράβευσης πελατών» (Κανονισμός 1262/16.12.2008)
- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** (Κανονισμός 70/23.1.2009)

Η υιοθέτηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, μέχρι την 31.12.2009, προτύπων και διερμηνειών ή τροποποιήσεων αυτών, που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν εντός του έτους από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και που η εφαρμογή τους θα είναι υποχρεωτική ή προαιρετική για περιόδους που αρχίζουν από 01.01.2009, ενδέχεται να επηρεάσει αναδρομικά τις περιόδους που καλύπτονται από αυτές τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

## ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

### 3. Φόρος εισοδήματος

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08
Τρέχων φόρος	363.033	368.779	363.015	368.504
Αναβαλλόμενος φόρος	34.461	34.253	32.594	34.254
<b>Σύνολο</b>	<b>397.494</b>	<b>403.032</b>	<b>395.609</b>	<b>402.758</b>

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.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.

Δεν αναλογεί φόρος στα αποτελέσματα της Εταιρίας και του Ομίλου που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση ώστε να χρειάζεται ανάλυση.

### 4. 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 :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08
Καθαρά κέρδη	1.220.507	1.191.538	1.082.855	1.081.785
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,09	0,09	0,08	0,08

Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή :

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

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

### 5. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	734.222	327.560	1.061.782	513.082	327.560	840.642
Προσθήκες	-	7.423	7.423	-	7.423	7.423
Συναλλαγματικές διαφορές	77	-	77	-	-	-
Καταστροφές	-	(83.746)	(83.746)	-	(83.746)	(83.746)
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>734.299</u></b>	<b><u>251.237</u></b>	<b><u>985.536</u></b>	<b><u>513.082</u></b>	<b><u>251.237</u></b>	<b><u>764.319</u></b>
<b>1 Απριλίου 2008</b>	734.299	251.237	985.536	513.082	251.237	764.319
Προσθήκες	-	33.795	33.795	-	33.795	33.795
Μεταφορές σε επενδύσεις ακινήτων	(221.213)	-	(221.213)	(73)	-	(73)
Καταστροφές	-	(3.052)	(3.052)	-	(3.052)	(3.052)
Συναλλαγματικές διαφορές	(77)	-	(77)	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>281.980</u></b>	<b><u>794.989</u></b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>281.980</u></b>	<b><u>794.989</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2009</b>	513.009	281.980	794.989	513.009	281.980	794.989
Προσθήκες	-	295	295	-	295	295
Καταστροφές	-	(1.740)	(1.740)	-	(1.740)	(1.740)
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>280.535</u></b>	<b><u>793.544</u></b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>280.535</u></b>	<b><u>793.544</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	23.129	261.196	284.325	23.129	261.196	284.325
Αποσβέσεις περιόδου	1.460	7.809	9.269	1.460	7.809	9.269
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(81.254)	(81.254)	-	(81.254)	(81.254)
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>24.589</u></b>	<b><u>187.751</u></b>	<b><u>212.340</u></b>	<b><u>24.589</u></b>	<b><u>187.751</u></b>	<b><u>212.340</u></b>
<b>1 Απριλίου 2008</b>	24.589	187.751	212.340	24.589	187.751	212.340
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	24.073	28.454	4.381	24.073	28.454
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(2.637)	(2.637)	-	(2.637)	(2.637)
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>28.970</u></b>	<b><u>209.187</u></b>	<b><u>238.157</u></b>	<b><u>28.970</u></b>	<b><u>209.187</u></b>	<b><u>238.157</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2009</b>	28.970	209.187	238.157	28.970	209.187	238.157
Αποσβέσεις περιόδου	1.460	8.671	10.131	1.460	8.671	10.131
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(1.539)	(1.539)	-	(1.539)	(1.539)
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>30.430</u></b>	<b><u>216.319</u></b>	<b><u>246.749</u></b>	<b><u>30.430</u></b>	<b><u>216.319</u></b>	<b><u>246.749</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b>482.579</b>	<b>64.216</b>	<b>546.795</b>	<b>482.579</b>	<b>64.216</b>	<b>546.795</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>484.039</b>	<b>72.793</b>	<b>556.832</b>	<b>484.039</b>	<b>72.793</b>	<b>556.832</b>
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b>709.710</b>	<b>63.486</b>	<b>773.196</b>	<b>488.493</b>	<b>63.486</b>	<b>551.979</b>

### 6. Άυλα πάγια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Έξοδα λογισμικού (software)	Έξοδα λογισμικού (software)
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	628.496	628.496
Προσθήκες	20.000	20.000
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>648.496</u></b>	<b><u>648.496</u></b>
<b>1 Απριλίου 2008</b>	648.496	648.496
Προσθήκες	66.000	66.000
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>714.496</u></b>	<b><u>714.496</u></b>



1 Ιανουαρίου 2009	714.496	714.496
Προσθήκες	-	-
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>714.496</u></b>	<b><u>714.496</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
1 Ιανουαρίου 2008	476.555	476.555
Αποσβέσεις περιόδου	17.560	17.560
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>494.115</u></b>	<b><u>494.115</u></b>
1 Απριλίου 2008	494.115	494.115
Αποσβέσεις περιόδου	58.603	58.603
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>552.718</u></b>	<b><u>552.718</u></b>
1 Ιανουαρίου 2009	552.718	552.718
Αποσβέσεις περιόδου	22.614	22.614
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>575.332</u></b>	<b><u>575.332</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
31 Μαρτίου 2009	139.164	139.164
31 Δεκεμβρίου 2008	161.778	161.778
31 Μαρτίου 2008	154.381	154.381

## 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>
	<u>Οικόπεδα και κτήρια</u>	<u>Οικόπεδα και κτήρια</u>
<b>Αξία κτήσεως</b>		
1 Ιανουαρίου 2008	51.115.082	44.203.853
Συναλλαγματικές διαφορές	(198.653)	-
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>50.916.429</u></b>	<b><u>44.203.853</u></b>
1 Απριλίου 2008	50.916.429	44.203.853
Προσθήκες	255.558	77
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα	221.213	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(550.336)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>50.842.864</u></b>	<b><u>44.203.930</u></b>
1 Ιανουαρίου 2009	50.842.864	44.203.930
Προσθήκες	26.961	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(290.192)	-
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>50.579.633</u></b>	<b><u>44.203.930</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
1 Ιανουαρίου 2008	1.829.443	1.762.202
Αποσβέσεις περιόδου	126.001	108.972
<b>31 Μαρτίου 2008</b>	<b><u>1.955.444</u></b>	<b><u>1.871.174</u></b>
1 Απριλίου 2008	1.955.444	1.871.174
Αποσβέσεις περιόδου	384.512	328.734
Συναλλαγματικές διαφορές	(11.536)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>2.328.420</u></b>	<b><u>2.199.908</u></b>
1 Ιανουαρίου 2009	2.328.420	2.199.908
Αποσβέσεις περιόδου	132.834	114.427
Συναλλαγματικές διαφορές	(5.631)	-
<b>31 Μαρτίου 2009</b>	<b><u>2.455.623</u></b>	<b><u>2.314.335</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
31 Μαρτίου 2009	48.124.010	41.889.595
31 Δεκεμβρίου 2008	48.514.444	42.004.022
31 Μαρτίου 2008	48.960.985	42.332.679

Όλα τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα, με επαγγελματικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων ( Π.Δ.34/1995) . Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής και η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή των δεικτών τιμών καταναλωτή.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.012.215

για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.177.343 για τον Όμιλο.

Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2008 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 937.476 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 1.075.918 για τον Όμιλο.

## 8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Η Εταιρία έχει ιδρύσει τις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως και στις οποίες συμμετέχει με ποσοστό 100% :

- α) Την 7<sup>η</sup> Ιουλίου 2006, τη θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και αρχικό κεφάλαιο Ευρώ 10.000. Μετά την τελευταία πιστοποίηση το κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000. Ο σκοπός της εταιρίας είναι παρόμοιος με αυτόν της μητρικής.
- β) Την 4<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2006, τη θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια και αρχικό κεφάλαιο Ευρώ 10.000. Μετά την τελευταία πιστοποίηση το κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000. Ο σκοπός της εταιρίας είναι παρόμοιος με αυτόν της μητρικής.
- γ) Την 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2007, τη θυγατρική εταιρία ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και αρχικό κεφάλαιο Ευρώ 306.780 η οποία στις 20 Φεβρουαρίου 2009 μετονομάστηκε σε ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. Ο σκοπός της εταιρίας είναι παρόμοιος με αυτόν της μητρικής .

## 9. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

**31/03/2009**

### **α) Ομόλογα**

Εκδότης	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 31/03/09
ALPHA CREDIT GROUP PLC	16/11/04-16/11/09	5.044.697	4.969.640
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	13.527.000	13.000.500
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.453.110	8.331.700
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.382.703	8.772.536
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	839.980	827.475
ALPHA CREDIT GROUP PLC	08/05/06-08/05/09	<u>4.970.000</u>	<u>4.995.000</u>
		44.217.490	40.896.851

### **β) Μετοχές**

PROPINDEX A.E.	17.500	44.760
<b>Σύνολο</b>	<b><u>44.234.990</u></b>	<b><u>40.941.611</u></b>

**31/12/2008**

**α) Ομόλογα**

Εκδότης	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 31/12/08
ALPHA CREDIT GROUP PLC	16/11/04-16/11/09	5.044.697	4.891.675
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	13.527.000	12.744.000
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.453.110	8.388.250
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.382.703	8.938.840
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/01/04-23/01/14	4.885.020	4.836.695
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	839.980	817.186
ALPHA CREDIT GROUP PLC	08/05/06-08/05/09	<u>4.970.000</u>	<u>4.986.089</u>
		49.102.510	45.602.735

**β) Μετοχές**

PROINDEX A.E.		<u>17.500</u>	<u>44.760</u>
<b>Σύνολο</b>		<b><u>49.120.010</u></b>	<b><u>45.647.495</u></b>

Για το χρονικό διάστημα από 01/01/09 έως 31/03/09 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 378.013. Για την αντίστοιχη περίοδο 01/01/08 έως 31/03/08 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν σε Ευρώ 658.573.

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ανά ομολογία ως εξής:

- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 16/11/09 και 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%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 08/05/09, τρίμηνο Euribor πλέον 0,15%.

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.

**Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου**

	<b><u>Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση</u></b>	
	<b><u>31/03/2009</u></b>	<b><u>31/12/2008</u></b>
A- έως A+	-	40.895.806
Από BBB έως BBB+	40.896.851	4.889.324
Μη διαβαθμισμένα	<u>44.760</u>	<u>44.760</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>40.941.611</u></b>	<b><u>45.829.890</u></b>

## ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

### 10. Μέρισμα χρήσεως

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 18.03.2009 αποφάσισε την διανομή μερίσματος για τη χρήση 2008, ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή) πληρωτέο από την 31.03.2009 μείον φόρου 10%.

### 11. Τακτικό Αποθεματικό

Για τον σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού αφαιρείται τουλάχιστον το 5% των Καθαρών Κερδών. Η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική όταν το τακτικό αποθεματικό φτάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.

## ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### 12. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK 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 31.03.09 και 31.12.08 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/03/09	31/12/08	31/03/09	31/12/08
<b>Απαιτήσεις από :</b>				
ALPHA BANK	18.473.381	15.280.721	18.473.381	15.108.901
ALPHA LEASING	9.048	-	9.048	-
ALPHA BANK SKOPJE	168.388	150.761	-	-
ALPHA CREDIT GROUP PLC	40.957.894	45.789.788	40.957.894	45.789.788
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279	279	279
ALPHA REAL ESTATES BULGARIA				
E.O.O.D.	-	-	130.000	130.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	455.711	370.248	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>60.064.701</u></b>	<b><u>61.591.797</u></b>	<b><u>59.570.602</u></b>	<b><u>61.028.968</u></b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>				
ALPHA BANK	776.686	510.629	493.873	510.629
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	7.676	7.676	7.676
<b>Σύνολο</b>	<b><u>784.362</u></b>	<b><u>518.305</u></b>	<b><u>501.549</u></b>	<b><u>518.305</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα του πρώτου τριμήνου 2009 και του αντίστοιχου διαστήματος του 2008 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/03/09	31/03/08
<b>Έσοδα</b>				
ALPHA BANK	2.728.420	2.766.999	2.721.668	2.766.999
ALPHA CREDIT GROUP	378.013	587.274	378.013	587.274

ALPHA BANK SRBIJA AD	136.598	129.089	-	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	22.153	6.269	-	-
ALPHA FINANCE ΑΕΠΕΥ	1.500	600	1.500	600
ALPHA LEASING ΑΕ	7.603	-	7.603	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	1.000	-	1.000	-
ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ	1.000	-	1.000	-
ALPHA ASSET MANAGEMENT	1.000	-	1.000	-
ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ	1.000	-	1.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.278.287</u></b>	<b><u>3.490.231</u></b>	<b><u>3.112.784</u></b>	<b><u>3.354.873</u></b>
<b>Έξοδα</b>				
ALPHA BANK	458.145	433.357	458.145	433.357
ALPHA BANK SRBIJA	<u>1.466</u>	<u>1.551</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>459.611</u></b>	<b><u>434.908</u></b>	<b><u>458.145</u></b>	<b><u>433.357</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	<b><u>47.906</u></b>	<b><u>46.067</u></b>	<b><u>47.906</u></b>	<b><u>46.067</u></b>

### 13. 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

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 3 η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005. Δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

#### γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD, ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE και ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D εκμισθώνουν ακίνητα στη Σερβία στη FYROM και στη Βουλγαρία αντίστοιχα.

Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995) και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή των δεικτών τιμών καταναλωτή.

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

	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u></b>	<b><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>
	<u>01.04.09-31.03.10</u>	<u>01.04.09-31.03.10</u>
Για το επόμενο έτος	4.706.320	4.050.456

	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u></b>	<b><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>
	<u>01.04.10-31.03.14</u>	<u>01.04.10-31.03.14</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.240.230	8.060.463

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	10.411.302	6.682.670

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.  
Το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων που πρόκειται να καταβάλει αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.04.09-31.03.10</u>	<u>01.04.09-31.03.10</u>
Για το επόμενο έτος	194.184	188.052

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.04.10-31.03.14</u>	<u>01.04.10-31.03.14</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	556.243	529.819

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	494.711	472.739

#### 14.Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

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

##### ΟΜΙΛΟΣ

31/03/09

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	1.659.412	1.177.343		2.836.755
Αποτελέσματα τομέα	94.720	1.007.263		1.101.983
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(108.567)	<u>(108.567)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				993.416
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				624.585
Φόρος εισοδήματος				<u>(397.494)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>1.220.507</u>
Ενεργητικό (31.03.09)	1.023.376	48.637.620	61.243.887	110.904.883
Παθητικό (31.03.09)	911.586	184.862	3.853.414	4.949.862
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.03.09)	295	27.256		27.551

<u>31/03/08</u>	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	1.911.690	1.075.918		2.987.608
Αποτελέσματα τομέα Μη κατανεμόμενες δαπάνες	30.411	910.841		941.252
Κέρδος εκμετάλλευσης				<u>(92.559)</u>
				848.693
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				745.877
Φόρος εισοδήματος				<u>(403.032)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>1.191.538</u>
Ενεργητικό (31.03.08)	1.138.138	49.703.678	63.689.147	114.530.963
Παθητικό (31.03.08)	919.978	236.387	7.261.347	8.417.712
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.03.08)	27.423			27.423

## **ΕΤΑΙΡΙΑ**

<u>31/03/09</u>	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	1.659.412	1.012.215		2.671.627
Αποτελέσματα τομέα Μη κατανεμόμενες δαπάνες	95.878	870.732		966.610
Κέρδος εκμετάλλευσης				<u>(105.906)</u>
				860.704
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				617.760
Φόρος εισοδήματος				<u>(395.609)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>1.082.855</u>
Ενεργητικό (31.03.09)	1.023.376	42.398.482	67.788.928	111.210.786
Παθητικό (31.03.09)	911.589	167.647	3.853.010	4.932.246
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.03.09)	295			295

<u>31/03/08</u>	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	1.911.690	937.476		2.849.166
Αποτελέσματα τομέα Μη κατανεμόμενες δαπάνες	30.411	802.200		832.611
Κέρδος εκμετάλλευσης				<u>(92.346)</u>
				740.265
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				744.278
Φόρος εισοδήματος				<u>(402.758)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>1.081.785</u>

Ενεργητικό (31.03.08)	1.138.138	42.850.529	70.324.645	114.313.312
Παθητικό (31.03.08)	919.978	106.813	7.261.347	8.288.138
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.03.08)	27.423			27.423

#### 15. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Μαρτίου 2009 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 20 Μαΐου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ