



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

από 1η Ιανουαρίου 2011 έως 31η Δεκεμβρίου 2011

(Δημοσιευόμενα βάσει του Κ.Ν. 2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

(Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ)

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρίας: Πανεπιστημίου 43, 105 64 Αθήνα
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 243/06/Β/86/46
Εποπτεύουσα Υπηρεσία: Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας

Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

(από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία): 8 Μαρτίου 2012
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Χαράλαμπος Συρούνης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19071)
Ελεγκτική εταιρία: ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας: www.astikaakinita.gr

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος): Θεμιστοκλής Ι. Κορκοντζελος
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ (Εκτελεστικό μέλος): Γεώργιος Ν. Κόντος
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (Εκτελεστικό μέλος): Αντώνιος Σ. Λεούσης
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ: Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ: Θεοφάνης Δ. Σαζώνης
Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος
Γεώργιος Π. Κρέπτης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ίδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	513.020	528.224	494.882	510.086
Επενδύσεις σε ακίνητα.....	73.444.926	69.707.067	40.675.165	41.090.390
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	71.696	89.675	71.696	89.675
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες.....	—	—	37.159.797	27.843.714
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	1.876.799	60.753	1.876.563	60.747
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	14.027.904	29.019	14.027.904	29.019
Απαιτήσεις από πελάτες.....	798.108	1.164.795	740.200	1.110.301
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	20.728.395	47.532.521	15.732.757	44.928.316
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.....	111.460.848	119.112.054	110.778.964	115.662.248

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μετοχικό Κεφάλαιο.....	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως.....	54.806.677	58.400.838	54.162.042	58.456.467
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων μητρικής (α).....	108.006.677	111.600.838	107.362.042	111.656.467
Δικαιώματα μειοψηφίας (β).....	—	—	—	—
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ) = (α) + (β).....	108.006.677	111.600.838	107.362.042	111.656.467
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	1.187.585	1.027.582	1.179.470	1.019.511
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	2.266.586	6.483.634	2.237.452	2.986.270
Σύνολο υποχρεώσεων (δ).....	3.454.171	7.511.216	3.416.922	4.005.781
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.....	111.460.848	119.112.054	110.778.964	115.662.248

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2010	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2010
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	4.123.961	4.437.175	3.500.938	3.813.020
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	6.560.473	8.035.251	6.560.430	8.033.166
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων.....	6.395	—	—	—
Μείον: Δαπάνες εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών.....	6.594.389	7.266.962	6.403.582	7.110.214
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών.....	4.096.440	5.205.464	3.657.786	4.735.972
Έσοδα από τόκους.....	1.812.732	1.056.365	1.552.757	949.800
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.....	2.758.535	4.009.931	2.327.217	3.546.337
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος.....	4.577.196	5.028.185	3.879.508	4.452.931
Φόρος εισοδήματος.....	(959.105)	(966.744)	(939.769)	(950.136)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.....	3.618.091	4.061.441	2.939.739	3.502.795
Έκτακτη εισφορά.....	—	(412.680)	—	(412.680)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο και την έκτακτη εισφορά (α).....	3.618.091	3.648.761	2.939.739	3.090.115
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση				
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων λόγω αποτίμησης.....	(9.045.073)	1.857.970	(9.045.073)	1.857.970
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού.....	21.912	(557.966)	—	—
Φόρος εισοδήματος.....	1.810.909	—	1.810.909	—
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά το φόρο εισοδήματος (β).....	(7.212.252)	1.300.004	(7.234.164)	1.857.970
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου (α) + (β).....	(3.594.161)	4.948.765	(4.294.425)	4.948.085
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε:				
Μετόχους μητρικής.....	3.618.091	3.648.761	—	—
Δικαιώματα μειοψηφίας.....	—	—	—	—
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε:				
Μετόχους μητρικής.....	(3.594.161)	4.948.765	—	—
Δικαιώματα μειοψηφίας.....	—	—	—	—
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (σε Ευρώ).....	0,2584	0,2606	0,2099	0,2207
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή.....	—	—	0,0000	0,0000
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων.....	3.374.784	4.640.124	2.873.935	4.107.618

ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Οι Εταιρίες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι οι εξής:

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	
		31.12.11	31.12.10
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήνα	100%	100%
ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	Σερβία	100%	100%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ D.O.O.E.L. SKOPJE	FYROM	100%	100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%	100%

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 92,41%.
- Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διατήρηση διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διατηρητικών οργάνων,

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Σύνολο καθαρής θέσεως ενάρξεως χρήσεως (1.1.2011 και 1.1.2010 αντίστοιχα).....	111.600.838	110.152.073	111.656.467	110.208.382
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος.....	(3.594.161)	4.948.765	(4.294.425)	4.948.085
Διανεμηθέντα μερίσματα.....	—	(3.500.000)	—	(3.500.000)
Σύνολο καθαρής θέσεως λήξεως χρήσεως (31.12.2011 και 31.12.2010 αντίστοιχα).....	108.006.677	111.600.838	107.362.042	111.656.467

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΩΩΝ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2010	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2010
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων.....	4.577.196	5.028.185	3.879.508	4.452.931
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις.....	616.249	630.193	546.718	561.282
Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	(6.307)	(22.780)	—	(18.277)
Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	7.001	55.878	—	51.710
Χρεωστικοί τόκοι.....	—	9.729	—	9.669
Δεδουλευμένοι τόκοι.....	(1.812.732)	(1.056.365)	(1.552.757)	(949.800)
Λοιπά έξοδα.....	25.002	24.200	25.002	24.200
Κέρδη πώλησης παγίου.....	(6.395)	—	—	—
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κινήσεως ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων.....	451.162	537.042	767.904	2.379.487
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών).....	(3.471.675)	3.336.013	2.185	16.278
Καταβεβλημένοι φόροι.....	(1.818.613)	(2.047.425)	(1.518.320)	(1.913.616)
Καταβεβλημένοι τόκοι.....	—	(9.729)	—	(9.669)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α).....	(1.439.112)	6.484.941	2.150.240	4.604.195
Επενδυτικές δραστηριότητες				
(Αγορές) / πωλήσεις ομολόγων.....	(22.970.000)	32.465.959	(22.970.000)	32.465.959
Καταθέσεις προθεσμίας.....	(986.204)	(56.000)	(724.000)	(56.000)
Εισπραχθέντες τόκοι.....	1.763.048	941.540	1.500.956	1.066.823
Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	—	(25.884)	(9.316.083)	(12.045.410)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	(4.307.197)	(12.011.130)	(98.776)	(69.751)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων.....	25.500	—	—	—
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β).....	(26.474.853)	21.314.485	(31.607.903)	21.361.621
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αποπληρωμή δανείων.....	—	(1.065.000)	—	(1.000.000)
Μερίσματα πληρωτέα.....	(41.937)	(3.186.073)	(41.937)	(3.186.073)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ).....	(41.937)	(4.251.073)	(41.937)	(4.186.073)
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	9.508	(122.330)	—	—
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ).....	(27.946.394)	23.426.023	(29.499.600)	21.779.743
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως.....	37.141.821	13.715.798	34.329.874	12.550.131
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως.....	9.195.427	37.141.821	4.830.274	34.329.874

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012