

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΤΗΣ 31.12.2011**

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

ΑΘΗΝΑΙ , 8 ΜΑΡΤΙΟΥ 2012

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή .....	14
<b>Οικονομικές καταστάσεις Ιδιαίτερες και Ενοποιημένες της 31.12.2011</b>	
· Κατάσταση αποτελεσμάτων .....	16
· Ισολογισμός .....	17
· Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος.....	18
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	19
· Κατάσταση ταμειακών ροών .....	20
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u> .....	21
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u> .....	22
1.1 Βάση παρουσίασης.....	22
1.2 Αρχές ενοποίησης.....	30
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	30
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	31
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	31
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
1.7 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων .....	32
1.8 Άυλα πάγια .....	32
1.9 Φόρος εισοδήματος .....	33
1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση .....	33
1.11 Ταμείο και διαθέσιμα .....	33
1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	33
1.13 Προβλέψεις .....	34
1.14 Έσοδα .....	34
1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
1.16 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας .....	36
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	37
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	37
4 Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα.....	38
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	38
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	38
7 Αποσβέσεις.....	39
8 Φόρος εισοδήματος.....	39
9 Καθαρά κέρδη ανά μετοχή.....	41
<u>Ενεργητικό</u>	
10 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	41
11 Άυλα πάγια.....	42
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	42
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	43
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	44

15	Απαιτήσεις από πελάτες.....	44
16	Λοιπές απαιτήσεις.....	45
17	Ταμείο και διαθέσιμα.....	45
	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	45
19	Αποθεματικά.....	46
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
20	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	46
21	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	47
22	Προμηθευτές.....	48
23	Λοιπές υποχρεώσεις.....	48
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
24	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	48
25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	50
26	Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας .....	51
27	Αναμόρφωση οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2009.....	52
28	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	53
	<b>Στοιχεία και Πληροφορίες της χρήσεως από</b>	
	<b>01 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011.....</b>	<b>54</b>
	<b>Πληροφορίες βάσει του άρθρου 10 Ν.3401/2005 που</b>	
	<b>Δημοσιεύθηκαν από την εταιρία κατά τη χρήση 2011 .....</b>	<b>55</b>
	<b>Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών</b>	
	<b>Καταστάσεων της Εταιρία και του Ομίλου .....</b>	<b>56</b>

**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 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας καθώς και των εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007.

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

Αθήναι, 8 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**  
**επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών**  
**Καταστάσεων για τη χρήση από 01.01.2011 έως 31.12.2011**

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 2011.

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 2011 όπως αποτυπώνεται στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρίας υπήρξε θετική. Η συνολική απόδοση του Ομίλου (κέρδη προ φόρων / σύνολο εσόδων) διαμορφώθηκε στο 37% παραμένοντας σταθερή με την αντίστοιχη απόδοση του έτους 2010. Αντίστοιχα η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου (κέρδη μετά από φόρους / ίδια κεφάλαια) διαμορφώθηκε στο 3,4% από 3,2% το έτος 2010. Η επέκταση στην Νοτιανατολική Ευρώπη χαρακτηρίζεται επιτυχής και η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο κύκλο εργασιών της χρήσεως 2011 ανήλθε σε 5,8% και στα κέρδη προ φόρων σε 15,2%. Την 31/12/2011 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 33 ακίνητα, εκ των οποίων 24 βρίσκονται στην Ελλάδα, 5 στην Σερβία, 2 στην Βουλγαρία και 1 στη FYROM. Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 76,5 εκατ.

#### **Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθε σε € 10,7 εκατ. από € 12,5 εκατ. το έτος 2010. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) ανήλθαν σε € 6,6 εκατ. από € 8,0 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν στο ποσό των € 4,1 εκατ. από 4,4 το 2010.

#### **Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 1,81 εκατ. έναντι € 1,06 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση περίπου κατά 71%.

## Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 7,93 εκατ. έναντι € 8,47 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 6,4% η οποία οφείλεται στην συνεχή προσπάθεια μείωσης του λειτουργικού κόστους.

## Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 4,58 εκατ. έναντι € 5,03 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας μείωση περίπου κατά 9%. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας παρουσίασαν μείωση περίπου κατά 13%.

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

## Καθαρά κέρδη μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 3,6 εκατ. παραμένοντας σταθερά σε σύγκριση με την χρήση 2010. Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 2,9 εκατ. έναντι € 3,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως.

## Ταμείο και διαθέσιμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 19,1 εκατ. έναντι € 45,7. Η μείωση των χρηματικών διαθεσίμων οφείλεται στην αγορά αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση ονομαστικής αξίας € 23,0 εκατ. Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

## ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		31/12/2011	31/12/2010
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	3.126,85%	1.485,79%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	146,04%	158,90%
Δείκτης απεικόνισεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	949,73%	751,08%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	3,10%	6,31%

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΛΑΒΑΝ ΧΩΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ**

### **Επένδυση- κατασκευή ακινήτου στην Βουλγαρία**

Εντός του έτους 2011 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του πολυώροφου κτηρίου συνολικής επιφανείας 16.500 μ<sup>2</sup> στη Σόφια Βουλγαρίας ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Μετά την λήψη και της άδειας χρήσεως του κτηρίου, η οποία λόγω αντιδικίας με την όμορο Ακαδημία Επιστημών Βουλγαρίας δεν έχει ακόμα εκδοθεί, θα εκμισθωθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος του 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 είναι εκμισθωμένα. Εντός της χρήσεως 2011 λόγω της οικονομικής κρίσεως η Εταιρία μετά από αιτήματα των μισθωτών προχώρησε σε μείωση των μηνιαίων μισθωμάτων κατά ποσοστό 8%.

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

Συγκεκριμένα η Εταιρία διαθέτει:

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

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω θεωρούμε ότι η Εταιρία είναι σε θέση να διατηρήσει τις καλές αποδόσεις της εκμεταλλεούμενη την διόρθωση των τιμών, που συνεχίζεται, επενδύοντας σε ακίνητα που θα της εξασφαλίσουν σταθερές και εύλογες αποδόσεις. Παράλληλα επιδιώκει τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών επενδύοντας σε συστήματα που δίνουν την δυνατότητα μείωσης των λαθών και παρεκκλίσεων. Σε αυτήν την κατεύθυνση γίνονται π.χ. συστηματικά δειγματοληπτικές επανεκτιμήσεις που δίνουν την δυνατότητα ακριβέστερης αξιολόγησης των εκτιμητών μας .

### **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥΣ**

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

#### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανόμενων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς και ο λειτουργικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισεως Κινδύνων του Ομίλου της Alpha Bank.

## Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων καθώς και στον κίνδυνο συγκέντρωσης πελατείας καθόσον κύριος πελάτης της εταιρίας είναι η ALPHA BANK A.E. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι σταθερού επιτοκίου. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλος του Ομίλου της Alpha Bank δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους.

## Λειτουργικός κίνδυνος

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

## 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 31/12/2011 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b>Απαιτήσεις από :</b>		
ALPHA BANK (καταθέσεις προθεσμιακές και όψεως)	16.606.971	14.199.577
ALPHA BANK (αμοιβές και λοιπές εργασίες)	609.354	607.931
ALPHA CREDIT GROUP PLC	13.989.414	13.989.414
ALPHA LEASING	15.568	15.568
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	290.521	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	292.790	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	<u>2.029.780</u>	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>33.834.398</u></b>	<b><u>28.812.490</u></b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>		
ALPHA BANK	436.560	436.555
ALPHA BANK SRBIJA SA	<u>700</u>	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>437.260</u></b>	<b><u>436.555</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2011 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b>Έσοδα</b>		
ALPHA BANK (έσοδα από τόκους)	1.077.044	1.049.987
ALPHA BANK (έσοδα από μισθώματα)	2.979.000	2.954.280
ALPHA BANK (έσοδα από παροχή υπηρεσιών)	5.928.989	5.928.989
ALPHA LEASING A.E.	172.917	172.917
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	2.000	2.000
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	3.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	2.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	715.540	-
APE FIXED ASSETS AE	3.500	3.500
ALPHA CREDIT GROUP	502.769	502.769



ALPHA BANK SKOPJE AD	58.762	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	26.700	26.700
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	19.772	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>11.491.993</u></b>	<b><u>10.646.142</u></b>
<b>Έξοδα</b>		
ALPHA BANK	1.508.820	1.508.794
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.024	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	64	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.514.908</u></b>	<b><u>1.508.794</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>417.859</b>	<b>417.859</b>

## ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2011 προτείνεται να μην διανεμηθεί μέρισμα.

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

### 1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

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

Η ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED θυγατρική κατά ποσοστό 100% της ALPHA BANK κατέχει με ημερομηνία 31.12.2011 ποσοστό 92,41% 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., CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι.

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

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

**5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

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

**6. Συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε

περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

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

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

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

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

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

### **A.Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου**

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

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

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

### **B.Διαχείριση Κινδύνων**

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

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

**Γ.Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1εδ. (γ),(δ),(στ),(η) και (θ) της Οδηγίας 2004/25/Ε.Κ. παρατίθενται οι παρακάτω πληροφορίες με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2011 :**

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

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

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

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

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

**θ)** Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, μπορεί να εκχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο το δικαίωμα, με απόφαση του που θα λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παραγράφου 13 του Κ.Ν. 2190/1920 με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διαθέσεως μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό.

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

#### **Δ.Γενική Συνέλευση**

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

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

1. Τροποποίηση του Καταστατικού.
2. Αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, εκτός εκείνων που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920, μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου και με καθορισμό των προνομίων τους.
3. Έκδοση ομολογιακών δανείων μετατρέψιμων σε μετοχές ( επιφυλασσομένου του άρθρου 3<sup>α</sup> παρ.1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920) ή με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη.
4. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων, περιλαμβανομένου του Ισολογισμού.
5. Διάθεση των ετήσιων κερδών.

- 6.Απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την ετήσια διαχείριση και διοίκηση της Εταιρίας.
  - 7.Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός της περιπτώσεως της αντικαταστάσεως μελών κατά το άρθρο 21 του καταστατικού.
  - 8.Εκλογή ελεγκτών και έγκριση αμοιβής τους.
  - 9.Μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας.
  - 10.Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας .
  - 11.Διορισμό εκκαθαριστών.
- Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους, αναφέρονται στο κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.
- Δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως τα θέματα που διαλαμβάνονται στο άρθρο 34 παρ.2 του Κ.Ν.2190/1920 και όπου αλλού ο νόμος ορίζει.

### **Ε.Διοικητικό Συμβούλιο**

- 1.Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την Διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρίας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή από το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνελεύσεως.
- 2.Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αποφασίζει την έκδοση ομολογιακών δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως δανείων, κοινών ή με ανταλλάξιμες ομολογίες, ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως του αν είναι εξασφαλισμένα με εμπράγματα ή ενοχικές ασφάλειες καθώς επίσης μετατρεψίμων σε μετοχές, υπό τους όρους του άρθρου 3<sup>α</sup> παρ. 1 εδ. β' του Κ.Ν. 2190/1920.
- 3.Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια) καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της αναθέσεως. Πάντως οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπό την επιφύλαξη των άρθρων 10,16<sup>α</sup> και 23 του Κ.Ν.2190/1920 ως ισχύει.
- 4.Όλα τα έγγραφα, με τα οποία η Εταιρία αναλαμβάνει υποχρεώσεις απέναντι σε τρίτους, πρέπει να υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή υπαλλήλους της Εταιρίας όπως ορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- 5.Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια ή εξώδικα από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εάν απαιτείται προσωπική εμφάνιση ενώπιον Δικαστηρίου του εκπροσώπου της Εταιρίας ή αν πρόκειται να δοθεί όρκος από αυτήν, η Εταιρία εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου ή ο όρκος δίνεται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή από υπάλληλο της Εταιρίας που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Για την Εταιρία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς του Μετόχους της  
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

### **Έκθεση επί των Ατομικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ατομικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2011, τις ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Ατομικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

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

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

### **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

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

Αθήνα, 9 Μαρτίου 2012

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	Σημείωση				
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	6.560.473	8.035.251	6.560.430	8.033.166
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	4.123.961	4.437.175	3.500.938	3.813.020
Έσοδα από πώληση ακινήτων		6.395	-	-	-
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	4	1.812.732	1.056.365	1.552.757	949.800
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>12.503.561</b>	<b>13.528.791</b>	<b>11.614.125</b>	<b>12.795.986</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(3.167.717)	(3.202.664)	(3.167.716)	(3.200.776)
Αμοιβές τρίτων		(2.569.736)	(3.333.205)	(2.535.421)	(3.313.161)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.571.969)	(1.301.446)	(1.484.762)	(1.234.403)
Αποσβέσεις	7	(616.249)	(630.193)	(546.718)	(561.282)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(7.925.671)</b>	<b>(8.467.508)</b>	<b>(7.734.617)</b>	<b>(8.309.622)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		6.307	22.780	-	18.277
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(7.001)	(55.878)	-	(51.710)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>4.577.196</b>	<b>5.028.185</b>	<b>3.879.508</b>	<b>4.452.931</b>
Φόρος εισοδήματος	8	(959.105)	(966.744)	(939.769)	(950.136)
		3.618.091	4.061.441	2.939.739	3.502.795
Έκτακτη εισφορά	8	-	(412.680)	-	(412.680)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος και την έκτακτη εισφορά</b>		<b>3.618.091</b>	<b>3.648.761</b>	<b>2.939.739</b>	<b>3.090.115</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		3.618.091	3.648.761		
Διακαιώματα μειοψηφίας		-	-		
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα	9	0,26	0,26	0,21	0,22



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
		Σημείωση			
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10	513.020	528.224	494.882	510.086
Άυλα πάγια	11	71.696	89.675	71.696	89.675
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	73.444.926	69.707.067	40.675.165	41.090.390
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	37.159.797	27.843.714
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	14.027.904	29.019	14.027.904	29.019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	1.876.799	60.753	1.876.563	60.747
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>89.934.345</b>	<b>70.414.738</b>	<b>94.306.007</b>	<b>69.623.631</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου		-	5.000	-	-
Απαιτήσεις από πελάτες	15	798.108	1.164.795	740.200	1.110.301
Λοιπές απαιτήσεις	16	1.720.937	1.829.700	1.622.483	2.042.442
Ταμείο και διαθέσιμα	17	19.007.458	45.697.821	14.110.274	42.885.874
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>21.526.503</b>	<b>48.697.316</b>	<b>16.472.957</b>	<b>46.038.617</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>111.460.848</b>	<b>119.112.054</b>	<b>110.778.964</b>	<b>115.662.248</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>					
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	(4.924.079)	2.128.879	(3.312.763)	3.766.401
Αποτελέσματα εις νέον		39.545.870	36.087.073	37.289.919	34.505.180
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>108.006.677</b>	<b>111.600.838</b>	<b>107.362.042</b>	<b>111.656.467</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>108.006.677</b>	<b>111.600.838</b>	<b>107.362.042</b>	<b>111.656.467</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	20	328.272	303.736	328.272	303.736
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	859.313	723.846	851.198	715.775
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.187.585</b>	<b>1.027.582</b>	<b>1.179.470</b>	<b>1.019.511</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	22	476.394	4.026.102	476.394	543.572
Λοιπές υποχρεώσεις	23	1.790.192	2.457.532	1.761.058	2.442.698
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>2.266.586</b>	<b>6.483.634</b>	<b>2.237.452</b>	<b>2.986.270</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>3.454.171</b>	<b>7.511.216</b>	<b>3.416.922</b>	<b>4.005.781</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>111.460.848</b>	<b>119.112.054</b>	<b>110.778.964</b>	<b>115.662.248</b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ )

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Σημείωση				
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	3.618.091	3.648.761	2.939.739	3.090.115
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση</b>				
Διαφορά αποτίμησης αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	14 (9.045.073)	(1.271.780)	(9.045.073)	(1.271.780)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα χρήσεως αποθεματικού διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	-	3.129.750	-	3.129.750
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών κατατάσεων θυγατρικών εξωτερικού	21 21.912	(557.966)	-	-
Φόρος εισοδήματος	21 1.810.909	-	1.810.909	-
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά από τον φόρο εισοδήματος	<u>(7.212.252)</u>	<u>1.300.004</u>	<u>(7.234.164)</u>	<u>1.857.970</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<u>(3.594.161)</u>	<u>4.948.765</u>	<u>(4.294.425)</u>	<u>4.948.085</u>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα που αναλογεί σε :</b>				
Μετόχους μητρικής	(3.594.161)	4.948.765		
Διακαιώματα μειοψηφίας				-

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**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 01.01.10	53.200.000	20.184.886	617.334	36.149.853	-	110.152.073
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>						
<b>περιόδου 01.01-31.12.10</b>						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.648.761		3.648.761
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			1.300.004			1.300.004
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			1.300.004	3.648.761		4.948.765
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			211.541	(211.541)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.10</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>2.128.879</b>	<b>36.087.073</b>	<b>-</b>	<b>111.600.838</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>						
<b>περιόδου 01.01-31.12.11</b>						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.618.091		3.618.091
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση μετά το φόρο εισοδήματος			(7.212.252)	-		(7.212.252)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(7.212.252)	3.618.091		(3.594.161)
Διανεμηθέντα μερίσματα						
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			159.294	(159.294)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.11</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>(4.924.079)</b>	<b>39.545.870</b>	<b>-</b>	<b>108.006.677</b>

	ΕΤΑΙΡΙΑΣ				
	ΔΙΑΦΟΡΑ				
	ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ				
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		ΣΥΝΟΛΟ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΕΙΣ ΝΕΟ		
Υπόλοιπο 01.01.10	53.200.000	20.184.886	1.702.431	35.121.065	110.208.382
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>					
<b>περιόδου 01.01-31.12.10</b>					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.090.115	3.090.115
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			1.857.970		1.857.970
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			1.857.970	3.090.115	4.948.085
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			206.000	(206.000)	
<b>Υπόλοιπο 31.12.10</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>3.766.401</b>	<b>34.505.180</b>	<b>111.656.467</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>					
<b>περιόδου 01.01-31.12.11</b>					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				2.939.739	2.939.739
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση μετά το φόρο εισοδήματος			(7.234.164)		(7.234.164)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος			(7.234.164)	2.939.739	(4.294.425)
Διανεμηθέντα μερίσματα					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			155.000	(155.000)	
<b>Υπόλοιπο 31.12.11</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>(3.312.763)</b>	<b>37.289.919</b>	<b>107.362.042</b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	31.12.2010	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	31.12.2010
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>	Σημείωση				
Κέρδη προ φόρων		4.577.196	5.028.185	3.879.508	4.452.931
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	7	616.249	630.193	546.718	561.282
Αποτέλεσμα επενδυτικής δραστηριότητας		694	33.098	-	33.433
Δεδουλευμένοι τόκοι		(1.812.732)	(1.056.365)	(1.552.757)	(949.800)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-	9.729	-	9.669
Λοιπά έξοδα		25.002	24.200	25.002	24.200
Κέρδη πώλησης παγίου		(6.395)	-	-	-
		<u>3.400.014</u>	<u>4.669.040</u>	<u>2.898.471</u>	<u>4.131.715</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		451.162	537.042	767.904	2.379.487
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(3.471.675)	3.336.013	2.185	16.278
Καταβεβλημένοι φόροι		379.501	8.542.095	3.668.560	6.527.480
Καταβεβλημένοι τόκοι		(1.818.613)	(2.047.425)	(1.518.320)	(1.913.616)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		<u>(1.439.112)</u>	<u>6.484.941</u>	<u>2.150.240</u>	<u>4.604.195</u>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση		(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 εταιρίες	13	-	(25.884)	(9.316.083)	(12.045.410)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10,11, 12	(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)		<u>(26.474.853)</u>	<u>21.314.485</u>	<u>(31.607.903)</u>	<u>21.361.621</u>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Εξοφλήσεις δανείων		-	(1.065.000)	-	(1.000.000)
Μερίσματα πληρωθέντα		(41.937)	(3.186.073)	(41.937)	(3.186.073)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(41.937)</u>	<u>(4.251.073)</u>	<u>(41.937)</u>	<u>(4.186.073)</u>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.508	(122.330)		
<b>Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(27.946.394)</b>	<b>23.426.023</b>	<b>(29.499.600)</b>	<b>21.779.743</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως χρήσεως</b>	17	<b>37.141.821</b>	<b>13.715.798</b>	<b>34.329.874</b>	<b>12.550.131</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως</b>	17	<b>9.195.427</b>	<b>37.141.821</b>	<b>4.830.274</b>	<b>34.329.874</b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

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

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

Την 31.12.2011 απασχολούσε 62 άτομα εκ των οποίων 18 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3<sup>η</sup> 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 2011 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 92,41% 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.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 375/01.10.2010 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και το καταστατικό της εταιρίας η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι η εξής :

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτελεστικό μέλος.  
Γεώργιος Ν. Κόντος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτελεστικό μέλος.  
Αντώνιος Σ. Λεούσης, Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος.  
Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης, μη εκτελεστικό μέλος.  
Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος, ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος, έχων την εποπτεία του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρίας.  
Γεώργιος Π. Κρέπης, ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος.  
Θεοφάνης Δ. Σαζώνης, ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 8<sup>η</sup> Μαρτίου 2012.

### **Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές**

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2011 παρουσιάζονται παρακάτω:

#### **1.1 Βάση παρουσίασης**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 01.01 - 31.12.2011 και έχουν συνταχθεί:

- α)** σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
- β)** με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία και τον Όμιλο για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν ακολουθήσει η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2010 και 2011, αφού, επιπρόσθετα, ληφθούν υπόψη οι κατωτέρω τροποποιήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 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 01.01.2011:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1:** «Περιορισμένη εξαίρεση για την παρουσίαση των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 7 για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά ΔΠΧΠ» (Κανονισμός 574/30.6.2010)

Την 28.01.2010 εκδόθηκε νέα τροποποίηση του ΔΠΧΠ 1 με βάση την οποία οι επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ δύνανται να εφαρμόσουν τους ίδιους κανόνες μετάβασης, όσον αφορά στις επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που επέβαλε η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7 η οποία εκδόθηκε την 05.03.2009, με εκείνες τις επιχειρήσεις που ήδη συντάσσουν καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΠ.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 24:** «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Κανονισμός 632/19.7.2010)  
Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 24 τροποποιεί τον ορισμό των συνδεδεμένων μερών καθώς και ορισμένες από τις γνωστοποιήσεις που αφορούν σε οντότητες συνδεδεμένες με την κυβέρνηση.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32:** «Ταξινόμηση των δικαιωμάτων έκδοσης» (Κανονισμός 1293/23.12.2009)  
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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.
- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** (Κανονισμός 149/18.2.2011)  
Στα πλαίσια του προγράμματος των ετησίων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 6η Μαΐου 2010, τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.  
Η υιοθέτηση των ανωτέρω βελτιώσεων δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.
- **Τροποποίηση της Διερμηνείας 14:** «Προκαταβολές ελάχιστων εργοδοτικών εισφορών» (Κανονισμός 633/19.7.2010)  
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.  
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.
- **Διερμηνεία 19:** «Εξόφληση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων με έκδοση μετοχών» (Κανονισμός 662/23.7.2010)  
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, περίπτωση στην οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται. 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 κατανείμει 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 υιοθέτηση της ανωτέρω διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Εκτός των Προτύπων και Διερμηνειών που αναφέρονται ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει το παρακάτω πρότυπο του οποίου η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 01.01.2011 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.07.2011

Την 07.10.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την τροποποίηση του ΔΠΧΠ 7 αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που μεταβιβάζονται. Με την ανωτέρω τροποποίηση αναθεωρούνται οι υφιστάμενες γνωστοποιήσεις έτσι ώστε να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη διαφάνεια όσον αφορά στις συναλλαγές μεταβίβασης και κυρίως στις πιλοποιήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις πιθανές επιπτώσεις της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1** «Σημαντικός υπερ-πληθωρισμός και διαγραφή του προσδιορισμού συγκεκριμένων ημερομηνιών για τις εταιρίες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.07.2011

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

- i. Μία εταιρία που για πρώτη φορά εφαρμόζει τα ΔΠΧΠ και το λειτουργικό της νόμισμα είναι νόμισμα υπερ-πληθωριστικής οικονομίας θα πρέπει να καθορίσει αν κατά την ημερομηνία μετάβασης οι συνθήκες πληθωρισμού έχουν «ομαλοποιηθεί». Αν οι συνθήκες έχουν «ομαλοποιηθεί», δύναται να κάνει χρήση της εξαίρεσης να αποτιμήσει τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τα οποία αποκτήθηκαν πριν την «ομαλοποίηση» του νομίσματος, στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της μετάβασης στα ΔΠΧΠ και να χρησιμοποιήσει την αξία αυτή ως το τεκμαρτό κόστος των στοιχείων αυτών στον ισολογισμό έναρξης. Στην περίπτωση που η ημερομηνία «ομαλοποίησης» του νομίσματος τοποθετείται κατά τη συγκριτική περίοδο, η εταιρία δύναται να παρουσιάσει ως συγκριτική μία περίοδο μικρότερη των 12 μηνών.
- ii. Καταργούνται οι συγκεκριμένες ημερομηνίες (01.01.2004 και 25.10.2002) που ορίζει το υφιστάμενο πρότυπο αναφορικά με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται για τη διακοπή αναγνώρισης και την αποτίμηση στην εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων. Οι ημερομηνίες αυτές αντικαθίστανται από τη φράση «ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ».

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2015

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



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

νέο πρότυπο, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω αναφορικά με την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Επίσης, την 28.10.2010 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις αναθεωρημένες απαιτήσεις του αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις, οι οποίες ενσωματώθηκαν στο κείμενο του ΔΠΧΠ 9, στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Την 16.12.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, με την έκδοση νέας τροποποίησης του ΔΠΧΠ 9, μετέθεσε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του από την 01.01.2013 στην 01.01.2015.

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

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: γνωστοποιήσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2015

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

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

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

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

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

του ΔΠΧΠ 10 καταργούνται οι διατάξεις περί ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» και η Διερμηνεία 12 «Ενοποίηση Εταιριών Ειδικού Σκοπού».

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

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

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

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

Επιπλέον, το ΔΠΧΠ 10 περιλαμβάνει τις λογιστικές αρχές κατάρτισης και παρουσίασης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με τις οποίες ουσιαστικά επαναλαμβάνονται χωρίς μεταβολές οι αντίστοιχες αρχές που ισχύουν σήμερα βάσει του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» που καταργείται. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις πιθανές επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 11** «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» το οποίο πραγματεύεται τη λογιστική απεικόνιση συμμετοχών σε *επιχειρηματικά σχήματα που τελούν υπό κοινό έλεγχο (joint arrangements)* στις οικονομικές καταστάσεις των συμμετεχόντων. Από κοινού έλεγχος υφίσταται μόνον όταν η λήψη αποφάσεων που αφορούν τις «βασικές δραστηριότητες» του σχήματος προϋποθέτει την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών που μοιράζονται τον έλεγχο. Το ΔΠΧΠ 11 προβλέπει δύο τύπους σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, τις «από κοινού δραστηριότητες» (*joint operations*) και τις «κοινοπραξίες» (*joint ventures*). Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν για τους συμμετέχοντες στο επιχειρηματικό σχήμα. Πιο συγκεκριμένα, στις *από κοινού δραστηριότητες* τα μέρη που μοιράζονται τον έλεγχο έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων του σχήματος και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του, ενώ στις *κοινοπραξίες (joint ventures)* έχουν δικαιώματα επί των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του σχήματος.

Οι συμμετέχοντες που μοιράζονται τον έλεγχο σε από κοινού δραστηριότητες αναγνωρίζουν στις ενοποιημένες και στις ιδιαίτερες οικονομικές τους καταστάσεις τα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων και αποτελέσματα που τους ανήκουν ή τους αναλογούν από την από κοινού δραστηριότητα. Με τον ίδιο τρόπο

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

αναγνωρίζεται η συμμετοχή σε από κοινού δραστηριότητα από μέρη που δεν μοιράζονται τον έλεγχο, αλλά έχουν δικαιώματα σε στοιχεία ενεργητικού ή έχουν αναλάβει υποχρεώσεις της από κοινού δραστηριότητας. Τα μέρη που μοιράζονται τον έλεγχο σε κοινοπραξία (κοινοπρακτούντες) αναγνωρίζουν τη συμμετοχή τους ως επένδυση σύμφωνα με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης όπως προβλέπει το ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες. Η εναλλακτική της αναλογικής ενοποίησης των κοινοπραξιών καταργείται. Μέρος που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού έλεγχο σε κοινοπραξία, θα αποτιμήσει τη συμμετοχή του σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, εκτός εάν έχει σημαντική επιρροή στην κοινοπραξία, στην οποία περίπτωση θα την αποτιμήσει με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

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

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

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013  
Στις 12 Μαΐου 2011 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 12 που προδιαγράφει τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιεί η αναφέρουσα οντότητα σχετικά με τη συμμετοχή της σε άλλες εταιρίες. Ως συμμετοχή σε άλλη εταιρία (interest in another entity) ορίζεται η συμβατική ή μη συμβατική ανάμειξη που εκθέτει την αναφέρουσα εταιρία σε μεταβλητές αποδόσεις από τη δραστηριότητα άλλης εταιρίας. Το ΔΠΧΠ 12 περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να πραγματοποιούνται ανάλογα με τη φύση της συμμετοχής σε άλλη εταιρία και πιο συγκεκριμένα, για α) θυγατρικές εταιρίες, β) σχήματα υπό κοινό έλεγχο, γ) συγγενείς εταιρίες και δ) μη ενοποιούμενες εταιρίες ειδικής δομής.  
Ως εταιρίες ειδικής δομής (structured entities) ορίζονται εκείνες που έχουν σχεδιασθεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα δικαιώματα ψήφου να μην αποτελούν τον κυρίαρχο παράγοντα για την άσκηση ελέγχου (π.χ. οι κρίσιμες δραστηριότητες κατευθύνονται από συμβατική συμφωνία).  
Το ΔΠΧΠ 12 δεν έχει εφαρμογή στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 27, εκτός από την περίπτωση όπου η αναφέρουσα εταιρία έχει έκθεση σε μη ενοποιούμενες εταιρίες ειδικής δομής και συντάσσει μόνο ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις.  
Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.
- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 13:** «Μέτρηση της εύλογης αξίας»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013  
Την 12.5.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο IFRS 13 το οποίο:
  - i. Ορίζει την εύλογη αξία
  - ii. Δημιουργεί ένα ενιαίο πλαίσιο για την μέτρηση της εύλογης αξίας
  - iii. Απαιτεί συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις για την αποτίμηση στην εύλογη αξίαΗ Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.
- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1:** «Παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.07.2012

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Την 16.06.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο IAS 1 αναφορικά με την παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (other comprehensive income). Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή, τα αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση θα πρέπει να παρουσιάζονται ομαδοποιημένα σε εκείνα τα οποία δεν πρόκειται μεταγενέστερα να ταξινομηθούν στα αποτελέσματα και σε εκείνα που ενδέχεται να αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα αν συντρέξουν συγκεκριμένες συνθήκες. Στη δε περίπτωση που τα αποτελέσματα αυτά παρουσιάζονται προ φόρων, ο φόρος θα πρέπει να παρατίθεται διακριτά για την κάθε ομάδα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις πιθανές επιπτώσεις της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12:** «Αναβαλλόμενη φορολογία: ανάκτηση υποκείμενων στοιχείων του ενεργητικού»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2012

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

Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζουν τις πιθανές επιπτώσεις της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19:** «Παροχές στο προσωπικό»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την 16.06.2011 το αναθεωρημένο κείμενο του IAS 19. Το αναθεωρημένο πρότυπο εισάγει σημαντικές αλλαγές όσον αφορά στη λογιστικοποίηση των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών. Οι κυριότερες από τις αλλαγές αυτές είναι οι ακόλουθες:

– Όλες οι μεταβολές στην αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών θα αναγνωρίζονται τη χρονική στιγμή που λαμβάνουν χώρα. Κατά τον τρόπο αυτό, καταργείται η δυνατότητα αναβολής της αναγνώρισης αναλογιστικών κερδών και ζημιών (corridor approach) καθώς και του κόστους υπηρεσίας παρελθόντων ετών στην περίπτωση που δεν έχουν κατοχυρωθεί οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της παροχής.

– Το νέο πρότυπο ορίζει με σαφήνεια την αναγνώριση των επιμέρους συστατικών του κόστους από τα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ειδικότερα:

I.το κόστος υπηρεσίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων

II.ο καθαρός τόκος της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) αναγνωρίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων

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

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

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

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

- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

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

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

- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

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

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

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 32** «Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7** «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων»  
Τροποποίηση ΔΛΠ 32: Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2014  
Τροποποίηση ΔΠΧΠ 7: Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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

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

- **Διερμηνεία 20:** «Κόστος απομάκρυνσης αποβλήτων κατά την παραγωγική φάση ενός ορυχείου»  
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 01.01.2013  
Την 19.10.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 20 η οποία αποσαφηνίζει θέματα που αφορούν στην αναγνώριση ως στοιχείου του ενεργητικού του κόστους απομάκρυνσης των αποβλήτων κατά την παραγωγική φάση ενός ορυχείου καθώς και στην αρχική και μεταγενέστερη αποτίμησή του.

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

### 1.2 Αρχές ενοποιήσεως

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

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

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

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

### 1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

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

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

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

#### 1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή 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 απόθεματικό της καθαρής θέσεως, ανάλογα με το που καταχωρείται αντίστοιχα η μεταβολή της εύλογης αξίας.

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

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

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

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

#### 1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, εξετάζονται όμως για τυχόν απομείωση.

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

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

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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 οικοπέδα 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 απόκτησεώς τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην αξία κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

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

Τα οικοπέδα 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' άοριστον καταχωρείται στο οικόπεδο και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εξετάζονται σε ετήσια βάση για ενδείξεις απομείωσης και εάν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

### 1.7 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων

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

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

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

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



### **1.9 Φόρος εισοδήματος**

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

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

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

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 ζημιές που προκύπτουν μεταφέρονται σε ξεχωριστό λογαριασμό της καθαρής θέσης έως ότου εκποιηθούν, εισπραχθούν ή διαπιστωθεί ότι υπάρχει απομείωση της αξίας τους οπότε και μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα αξιόγραφα που φέρουν επιτόκιο εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### **1.11 Ταμείο και διαθέσιμα**

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

### **1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση**

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

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

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημιώσεως στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην Εταιρία και 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 αναπαιολόγητης απολύσεως.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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

Αναλογιστικά κέρδη ή 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 αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται, εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

### 1.14 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρία και στον Όμιλο και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

### 1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Γενικά

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

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

α) Πιστωτικό κίνδυνο

β) Κίνδυνο ρευστότητας

γ) Κίνδυνο συνθηκών αγοράς

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

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

### **α) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

### **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι συναλλαγές της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου με πελάτες-μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα 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 εκπληρώσουν τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η ταξινόμηση των χρηματοροών, που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρίας σε χρονικές περιόδους, επικεντρώνεται κυρίως στο ταμείο και διαθέσιμα, με λήξη μικρότερη του 1 μηνός στις απαιτήσεις από πελάτες, 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 αξιόγραφων διαθεσίμων προς πώληση παρουσιάζεται στη σημείωση 14. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011 και 2010 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 19.098.010 και Ευρώ 45.697.821 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 14.200.100 και Ευρώ 42.885.874 αντίστοιχα .

### **γ) Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγές τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και οι τιμές των μετοχών, να επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρίας και του Ομίλου ή την αξία των χρηματοοικονομικών του μέσων. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχει την έκθεση του Ομίλου

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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 αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της μητρικής Εταιρίας. Η έκθεση της Εταιρίας και του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011 και 2010 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 2,0% και 1,5% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

### **Κίνδυνος επιτοκίων**

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

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

### **Κίνδυνος Τιμών Μετοχών**

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

### **Διαχείριση κεφαλαίου**

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στον Όμιλο και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, 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.

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 της Εταιρίας και του Ομίλου.

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

- Τομέας παροχής υπηρεσιών
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

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:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

- 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 Πληροφόρησης.

Αναλυτικά στοιχεία για τους λειτουργικούς τομείς παρατίθενται στη σημείωση 26.

**ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ**

**2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Από εκτιμήσεις ακινήτων	4.401.917	5.664.140	4.401.917	5.664.140
Από διαχείριση ακινήτων	<u>2.158.556</u>	<u>2.371.111</u>	<u>2.158.513</u>	<u>2.369.026</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>6.560.473</u></b>	<b><u>8.035.251</u></b>	<b><u>6.560.430</u></b>	<b><u>8.033.166</u></b>

Σχεδόν όλα τα έσοδα παροχής υπηρεσιών προέρχονται από το εσωτερικό.

**3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων**

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Ενοίκια από ALPHA BANK	2.979.000	3.302.868	2.954.280	3.278.147
Ενοίκια από τρίτους	565.562	553.808	546.658	534.873
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	533.482	534.854	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	<u>45.917</u>	<u>45.645</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.123.961</u></b>	<b><u>4.437.175</u></b>	<b><u>3.500.938</u></b>	<b><u>3.813.020</u></b>

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 κατασκευάστηκε πολυώροφο κτήριο γραφείων. Λόγω αντιδικίας με την όμορο Ακαδημία Επιστημών Βουλγαρίας δεν έχει ακόμη εκδοθεί η τελική άδεια χρήσεως με αποτέλεσμα να μην εισπράττονται μισθώματα. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. δεν έχει στην κατοχή της ακίνητα.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνουν ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Εντός της χρήσεως 2011 λόγω της οικονομικής κρίσεως η Εταιρία μετά από αιτήματα των μισθωτών προχώρησε σε μείωση των μηνιαίων μισθωμάτων κατά ποσοστό 8%. Το σύνολο των

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 25.

**4. Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα**

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Πιστωτικοί τόκοι ομολόγων	502.769	257.740	502.769	257.740
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	747.696	354.909	747.696	354.909
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>562.267</u>	<u>443.716</u>	<u>302.292</u>	<u>337.151</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.812.732</u></b>	<b><u>1.056.365</u></b>	<b><u>1.552.757</u></b>	<b><u>949.800</u></b>

**5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Μισθοί	2.844.080	2.883.333	2.844.080	2.881.856
Εργοδοτικές εισφορές	292.367	287.718	292.367	287.307
Λοιπές επιβαρύνσεις	6.734	7.516	6.733	7.516
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 20)	<u>24.536</u>	<u>24.097</u>	<u>24.536</u>	<u>24.097</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.167.717</u></b>	<b><u>3.202.664</u></b>	<b><u>3.167.716</u></b>	<b><u>3.200.776</u></b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Εταιρία και στον Όμιλο την 31.12.2011 ήταν 62 άτομα (31.12.2010 : 68) εκ των οποίων οι 18 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

**6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Ενοίκια	219.737	226.462	211.675	218.254
Ασφάλιστρα	38.056	38.208	36.275	36.531
Λοιπές παροχές τρίτων	115.057	91.004	114.483	89.956
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας	257.898	255.727	257.898	255.727
Χαρτόσημο μισθωμάτων	62.688	65.513	62.688	65.513

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Λοιποί φόροι τέλη	211.578	89.715	185.226	51.841
Έξοδα μετακινήσεων	138.799	162.360	138.799	162.360
Γραφική ύλη	24.259	24.717	24.259	24.717
Έξοδα δημοσιεύσεων	19.287	20.189	19.287	20.189
Έξοδα μετοχολογίου	32.038	25.488	32.038	25.488
Κοινόχρηστες δαπάνες	30.567	46.402	30.567	46.402
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	49.415	59.726	25.500	49.500
Λοιπά έξοδα	372.590	195.935	346.067	187.925
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.571.969</u></b>	<b><u>1.301.446</u></b>	<b><u>1.484.762</u></b>	<b><u>1.234.403</u></b>

7. Αποσβέσεις

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	27.719	31.324	27.719	31.324
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	529.251	526.869	459.720	457.958
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	<u>59.279</u>	<u>72.000</u>	<u>59.279</u>	<u>72.000</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>616.249</u></b>	<b><u>630.193</u></b>	<b><u>546.718</u></b>	<b><u>561.282</u></b>

8. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το ισχύον φορολογικό δίκαιο στην Ελλάδα, οι ανώνυμες εταιρίες φορολογούνται για τη χρήση 2011 με συντελεστή 20%. Η Εταιρία για τη χρήση 2010 εφάρμοσε τις διατάξεις του άρθρου 73 Ν. 3842/2010 σύμφωνα με τις οποίες τα νομικά πρόσωπα των οποίων ο κύκλος εργασιών μειώνεται έναντι της προηγούμενης διαχειριστικής περιόδου χωρίς την ταυτόχρονη μείωση του αριθμού των εργαζομένων ο συντελεστής φορολογίας των κερδών μειώνεται κατά τρεις ποσοστιαίες μονάδες (από 24% σε 21%).

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Τρέχων φόρος	828.590	989.431	809.253	972.839
Επιστρεφόμενος φόρος Ν.3842/10	-	(153.435)	-	(153.435)
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>130.515</u>	<u>130.748</u>	<u>130.516</u>	<u>130.732</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>959.105</u></b>	<b><u>966.744</u></b>	<b><u>939.769</u></b>	<b><u>950.136</u></b>

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.

Με το άρθρο 5 του Ν. 3845/6.5.2010 «Μέτρα για την εφαρμογή του μηχανισμού στήριξης της ελληνικής οικονομίας από τα κράτη μέλη της ζώνης του ευρώ και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο» επιβλήθηκε στα νομικά πρόσωπα έκτακτη, εφάπαξ εισφορά κοινωνικής ευθύνης, στο συνολικό εισόδημα, οικονομικού έτους 2010, εφόσον το εισόδημα αυτό υπερβαίνει τα 100.000 ευρώ. Η έκτακτη εισφορά επιβάλλεται στα καθαρά κέρδη που προκύπτουν από την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), εφόσον αυτά είναι

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

μεγαλύτερα από το συνολικό καθαρό εισόδημα που προκύπτει με βάση τα φορολογικά αποτελέσματα.

Με βάση το ανωτέρω, η έκτακτη εισφορά της Εταιρίας που αναγνωρίστηκε στις Οικονομικές της Καταστάσεις της 31.12.2010 ανήλθε σε Ευρώ 412.680 και καταβλήθηκε στις 28.01.2011. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3842/2010 για τη χρήση 2009 υπάρχει επιστροφή φόρου εισοδήματος Ευρώ 153.435, ο οποίος μειώνει τον τρέχοντα φόρο της χρήσεως 2010.

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	4.577.196	5.028.185	3.879.508	4.452.931
Φόρος εισοδήματος βάσει του ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(17,37%) 795.238	(18,92%) 951.708	(20%) 775.902	(21%) 935.116
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Έσοδα μη φορολογήσιμα	-	-	-	-
Έξοδα μη εκπεστέα	(1,53%) 70.032	(1,54%) 77.052	(1,81%) 70.032	(1,74%) 77.052
Συμπληρωματικός φόρος	(2,29%) 105.028	(2,28%) 114.391	(2,71%) 105.028	(2,57%) 114.391
Διαφορά φορολογικών συντελεστών υπολογισμού αναβαλλόμενης φορολογίας	-	(-0,13%) (6.520)	-	(-0,15%)(6.536)
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	(-0,24%)(11.193)	(-3,38%)(169.887)	(-0,29%)(11.193)	(-3,82%)(169.887)
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(20,94%) 959.105</b>	<b>(19,23%) 966.744</b>	<b>(24,23%) 939.769</b>	<b>(21,34%) 950.136</b>

Ο φορολογικός συντελεστής 17,37% για τη χρήση 2011 και 18,92% για τη χρήση 2010, είναι ο μέσος σταθμικός ονομαστικός συντελεστής φόρου, που προκύπτει από τη σχέση του φόρου εισοδήματος, βάσει του ονομαστικού συντελεστή φόρου και των κερδών προ φόρων για κάθε μία από τις θυγατρικές εταιρίες τους Ομίλου.

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τις χρήσεις 2011, 2010, 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. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA EOOD δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και την χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING EOOD δεν έχει ελεγχθεί από το έτος 2006. Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν έχουν αναγνωρίσει πρόβλεψη φόρου για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις επειδή θεωρούν ότι το ποσό δεν θα είναι σημαντικό.

Ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου παρατίθεται στη σημείωση 21.

Με το άρθρο 82 παρ.5 του ν.2238/94, αρχής γενομένης από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται σε προσχέδιο αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία εντός 10 ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείου Οικονομικών το αργότερο σε 10 ημέρες μετά την τελευταία προθεσμία ημερομηνίας έγκρισής του Ισολογισμού από την Γενική Συνέλευση.



**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 :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
Καθαρά κέρδη	3.618.091	3.648.761	2.939.739	3.090.115
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,26	0,26	0,21	0,22

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
<b>Αξία κτήσεως</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	513.009	296.646	809.655	513.009	296.646	809.655
Προσθήκες	-	24.597	24.597	-	6.459	6.459
Καταστροφές	-	(27.124)	(27.124)	-	(27.124)	(27.124)
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>513.009</b>	<b>294.119</b>	<b>807.128</b>	<b>513.009</b>	<b>275.981</b>	<b>788.990</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	513.009	294.119	807.128	513.009	275.981	788.990
Προσθήκες	-	12.981	12.981	-	12.981	12.981
Καταστροφές	-	(45.214)	(45.214)	-	(45.214)	(45.214)
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>513.009</b>	<b>261.886</b>	<b>774.895</b>	<b>513.009</b>	<b>243.748</b>	<b>756.757</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	34.811	239.790	274.601	34.811	239.790	274.601
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	25.483	31.324	5.841	25.483	31.324
Αποσβέσεις καταστροφών	-	(27.021)	(27.021)	-	(27.021)	(27.021)
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>40.652</b>	<b>238.252</b>	<b>278.904</b>	<b>40.652</b>	<b>238.252</b>	<b>278.904</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	40.652	238.252	278.904	40.652	238.252	278.904
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	21.878	27.719	5.841	21.878	27.719
Αποσβέσεις καταστροφών	-	(44.748)	(44.748)	-	(44.748)	(44.748)
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>46.493</b>	<b>215.382</b>	<b>261.875</b>	<b>46.493</b>	<b>215.382</b>	<b>261.875</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>466.516</b>	<b>46.504</b>	<b>513.020</b>	<b>466.516</b>	<b>28.366</b>	<b>494.882</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>472.357</b>	<b>55.867</b>	<b>528.224</b>	<b>472.357</b>	<b>37.729</b>	<b>510.086</b>

Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων την 31.12.2011 για την Εταιρία και τον Όμιλο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 1,05 εκατ.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**11. Άυλα πάγια**

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>
	Έξοδα λογισμικού	Έξοδα λογισμικού
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	739.496	739.496
Προσθήκες	<u>63.292</u>	<u>63.292</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b><u>802.788</u></b>	<b><u>802.788</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	802.788	802.788
Προσθήκες	<u>41.300</u>	<u>41.300</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b><u>844.088</u></b>	<b><u>844.088</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	641.113	641.113
Αποσβέσεις περιόδου	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b><u>713.113</u></b>	<b><u>713.113</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	713.113	713.113
Αποσβέσεις περιόδου	<u>59.279</u>	<u>59.279</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b><u>772.392</u></b>	<b><u>772.392</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>71.696</b>	<b>71.696</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>89.675</b>	<b>89.675</b>

**12. Επενδύσεις σε ακίνητα**

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	61.611.003	44.201.337
Προσθήκες	11.941.379	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(485.722)	-
Εκποιήσεις	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b><u>73.066.660</u></b>	<b><u>44.201.337</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	73.066.660	44.201.337
Προσθήκες	4.252.916	44.495
Συναλλαγματικές διαφορές	32.867	-
Εκποιήσεις	(19.105)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b><u>77.333.338</u></b>	<b><u>44.245.832</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2010</b>	2.847.129	2.652.989
Αποσβέσεις περιόδου	526.869	457.958
Συναλλαγματικές διαφορές	(14.405)	-
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b><u>3.359.593</u></b>	<b><u>3.110.947</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	3.359.593	3.110.947
Αποσβέσεις περιόδου	529.251	459.720
Συναλλαγματικές διαφορές	246	-
Αποσβέσεις πωληθέντων	(678)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b><u>3.888.412</u></b>	<b><u>3.570.667</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>73.444.926</b>	<b>40.675.165</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>69.707.067</b>	<b>41.090.390</b>

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Η πλειονότητα των ανωτέρω παγίων είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής με δυνατότητα ανανεώσεως ή παρατάσεως βάσει συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 3.500.938 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 4.123.961 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2011 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 43,45 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 75,45 εκατ.

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

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

### 13. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Η Εταιρία προέβη σε αύξηση κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING EOOD κατά ποσό Ευρώ 265.325 την 26<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2011 και κατά ποσό Ευρώ 9.050.758 την 14<sup>η</sup> Μαρτίου 2011.

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000.
- β) Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780.
- δ) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 29.605.017.
- ε) Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2010 η Εταιρία συμμετείχε με ποσοστό 100% στις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης:

- α) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD με έδρα το Βελιγράδι και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 6.319.000.
- β) Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE με έδρα τα Σκόπια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000.
- γ) Στην εταιρία ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια και το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 306.780.
- δ) Στην εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια Βουλγαρίας και το κόστος εξαγοράς πλέον των αυξήσεων του κεφαλαίου ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 20.288.934.
- ε) Στην εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L. με έδρα το Βουκουρέστι και το κόστος εξαγοράς ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 289.000.

#### 14. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

##### 31/12/2011

##### α) Ομόλογα

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

##### Μετοχές

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

##### 31/12/2010

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
<u>Μετοχές</u>			
PROPINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>29.019</u>	<u>11.519</u>

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

Τα ανωτέρω αξιόγραφα δεν είναι ενεχυριασμένα.

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

<u>Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου</u>	<u>Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση</u>	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
B-	13.989.414	-
Μη διαβαθμισμένα	<u>38.490</u>	<u>29.019</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>14.027.904</u></b>	<b><u>29.019</u></b>

Τα Ομόλογα της Εταιρίας αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται στο επίπεδο 2. Οι μετοχές της εταιρίας PROPINDEX αποτιμώνται στην εσωτερική λογιστική τους αξία στο επίπεδο 2.

#### 15. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 740.200 και του ομίλου στο ποσό των Ευρώ 798.108. 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.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**16. Λοιπές απαιτήσεις**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	158.830	116.022	158.830	116.022
Δεδουλευμένοι τόκοι τοποθετήσεων	90.552	114.826	89.826	111.983
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	716.418	822.448	716.418	822.448
SHARDASH TRADING EOOD	-	-	-	265.325
Ελληνικό Δημόσιο	-	276.183	-	276.183
Λοιπές απαιτήσεις	755.137	500.221	657.409	450.481
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.720.937</u></b>	<b><u>1.829.700</u></b>	<b><u>1.622.483</u></b>	<b><u>2.042.442</u></b>

**17. Ταμείο και διαθέσιμα**

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Ταμείο	607	602	524	518
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	19.006.851	45.697.219	14.109.750	42.885.356
<b>Σύνολο</b>	<b><u>19.007.458</u></b>	<b><u>45.697.821</u></b>	<b><u>14.110.274</u></b>	<b><u>42.885.874</u></b>

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Ταμείο	607	602	524	518
Καταθέσεις όψεως	4.764.820	3.153.593	399.750	611.556
Καταθέσεις μικρότερες των τριών μηνών	4.430.000	33.987.626	4.430.000	33.717.800
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.195.427</u></b>	<b><u>37.141.821</u></b>	<b><u>4.830.274</u></b>	<b><u>34.329.874</u></b>

**ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

**18. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31.12.11 και 31.12.10 ανέρχεται σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3,80 εκάστης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**19. Αποθεματικά**

Την 31 Δεκεμβρίου 2011 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Τακτικό αποθεματικό	3.921.299	3.762.006	3.909.882	3.754.882
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	(7.222.645)	11.519	(7.222.645)	11.519
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	(1.622.733)	(1.644.646)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(4.924.079)</u></b>	<b><u>2.128.879</u></b>	<b><u>(3.312.763)</u></b>	<b><u>3.766.401</u></b>

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2011.

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

**20. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό**

**Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 292.367 για το έτος 2011 (Ευρώ 287.307 για το έτος 2010) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 130.951 για το έτος 2011 (Ευρώ 120.736 για το έτος 2010), σε υποχρεωτική ή προαιρετική βάση. Η υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή συγκεκριμένης εισφοράς κατά περίπτωση. Οι εισφορές αναγνωρίζονται στις δαπάνες προσωπικού εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων. Τυχόν προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως απαίτηση εφόσον συνοδεύονται είτε με επιστροφή μετρητών είτε με μείωση μελλοντικών εισφορών.

**Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

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

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη, που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου – 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011 και 2010 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 και της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2010.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>01/01-31/12/11</u>	<u>01/01-31/12/10</u>
Τρέχων κόστος υπηρεσίας	19.038	18.328
Χρηματοοικονομικό κόστος	<u>5.498</u>	<u>5.769</u>
<b>Σύνολο (σημείωση 5)</b>	<b><u>24.536</u></b>	<b><u>24.097</u></b>

Η κίνηση της σχετικής πρόβλεψης έχει ως εξής:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Υπόλοιπο υποχρεώσεως την 01 Ιανουαρίου	303.736	279.639
Έξοδο περιόδου	<u>24.536</u>	<u>24.097</u>
<b>Υπόλοιπο υποχρεώσεως 31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>328.272</u></b>	<b><u>303.736</u></b>

Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν ήταν οι εξής:

	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/10</u>
Επιτόκιο εξόφλησης	5%	5%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2%	2%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή	23	24

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών	302.862	275.105	288.245
Αναλογιστικές (ζημιές)/ κέρδη	<u>25.410</u>	<u>28.631</u>	<u>(8.606)</u>
Ποσά που αναγνωρίστηκαν	<u>328.272</u>	<u>303.736</u>	<u>279.639</u>

## 21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>				<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις					1.876.799	60.753
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις					<u>(859.313)</u>	<u>(723.846)</u>
					<u>1.017.486</u>	<u>(663.093)</u>
	2010				2011	
	Υπόλοιπο 01.01.10	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Συν/κές διαφορές	Υπόλοιπο 31.12.10	
Λοιπές φορολογικές ζημιές από εξαγορά θυγατρικής	3.840	-	(3.840)	-	-	-
Αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση ομολόγων	-	-	-	-	-	-
Αποζημίωση προσω- πικού	55.928	4.822	-	3	60.753	-
Πάγια στοιχεία	<u>(593.044)</u>	<u>(135.569)</u>	-	4.767	<u>(723.846)</u>	<u>(859.313)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(533.276)</u></b>	<b><u>(130.747)</u></b>	<b><u>(3.840)</u></b>	<b><u>4.770</u></b>	<b><u>(663.093)</u></b>	<b><u>(1.017.486)</u></b>
					<u>(135.422)</u>	<u>185</u>
					<u>1.810.909</u>	<u>1.810.909</u>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.876.563	60.747
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(851.198)</u>	<u>(715.775)</u>
	<u>1.025.365</u>	<u>(655.028)</u>

	2010			2011		
	Υπόλοιπο 01.01.10	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.10	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.11
Αποτίμησης διαθέσιμων προς πώληση ομολόγων	-	-	-	-	1.810.909	1.810.909
Αποζημίωση προσω- πικού	55.928	4.819	60.747	4.907	-	65.654
Πάγια στοιχεία	<u>(580.224)</u>	<u>(135.551)</u>	<u>(715.775)</u>	<u>(135.423)</u>	-	<u>(851.198)</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(524.296)</u></b>	<b><u>(130.732)</u></b>	<b><u>(655.028)</u></b>	<b><u>(130.516)</u></b>	<b><u>1.810.909</u></b>	<b><u>1.025.365</u></b>

**22. Προμηθευτές**

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2010 οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές για την Εταιρία ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 543.572 και για τον Όμιλο ανέρχονταν στο ποσό των Ευρώ 4.026.102 που αφορά κυρίως οφειλές της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

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

**23. Λοιπές υποχρεώσεις**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Μερίσματα πληρωτέα	69.720	111.657	69.720	111.657
Φόρος εισοδήματος περιόδου	810.614	990.671	809.252	989.291
Έκτακτη εισφορά	-	412.680	-	412.680
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	201.946	254.630	187.797	246.130
	39.835	109.043	39.835	109.043
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	92.644	77.652	92.644	77.652
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>575.433</u>	<u>501.199</u>	<u>561.810</u>	<u>496.245</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.790.192</u></b>	<b><u>2.457.532</u></b>	<b><u>1.761.058</u></b>	<b><u>2.442.698</u></b>

**ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

**24. 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.



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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 31/12/11 και 31/12/10 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
<b>Απαιτήσεις από :</b>				
ALPHA BANK	17.216.325	44.972.817	14.807.508	43.934.562
ALPHA LEASING	15.568	171.600	15.568	171.600
ALPHA CREDIT GROUP PLC	13.989.414	-	13.989.414	-
CHARDASH TRADING EOOD	-	-	-	265.325
ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL	-	-	-	279
ALPHA BANK AD SKOPJE	292.790	235.438	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	2.029.780	1.262.769	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	290.521	278.244	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>33.834.398</u></b>	<b><u>46.920.868</u></b>	<b><u>28.812.490</u></b>	<b><u>44.371.766</u></b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>				
ALPHA BANK	436.560	470.312	436.555	470.312
ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL	-	-	-	7.676
ALPHA BANK SRBIJA S.A.	700	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>437.260</u></b>	<b><u>470.312</u></b>	<b><u>436.555</u></b>	<b><u>477.988</u></b>

Τα αποτελέσματα από τις συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2011 και της αντίστοιχης χρήσεως 2010 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/11	31/12/10
<b>Έσοδα</b>				
ALPHA BANK	9.985.033	11.513.345	9.933.256	11.474.083
ALPHA LEASING A.E.	172.917	245.083	172.917	245.083
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	2.000	1.900	2.000	1.900
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	3.000	3.000	3.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	2.000	2.000	2.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	715.540	604.753	-	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	3.500	7.000	3.500	7.000
ALPHA CREDIT GROUP	502.769	257.740	502.769	257.740
ALPHA BANK AD SKOPJE	58.762	46.508	-	-
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	-	4.781	-	4.781
ALPHA BANK CYPRUS LTD	26.700	-	26.700	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	19.772	22.102	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>11.491.993</u></b>	<b><u>12.708.212</u></b>	<b><u>10.646.142</u></b>	<b><u>11.995.587</u></b>
<b>Έξοδα</b>				
ALPHA BANK	1.508.820	1.583.212	1.508.794	1.583.073
ALPHA BANK SRBIJA AD	6.024	6.165	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	64	103	-	-
ALPHA BANK AD SKOPJE	-	24	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.514.908</u></b>	<b><u>1.589.504</u></b>	<b><u>1.508.794</u></b>	<b><u>1.583.073</u></b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**Αμοιβές μελών Διοικητικού  
Συμβουλίου και Διευθυντικών  
Στελεχών**

**417.859                      216.220                      417.859                      216.220**

**25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**

**α) Νομικά θέματα**

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρίας δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις, οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. που έχει στην κατοχή της οικόπεδο επί του οποίου κατασκευάστηκε πολυόροφο κτήριο βρίσκεται σε αντιδικία με την όμορο Ακαδημία Επιστημών Βουλγαρίας με αποτέλεσμα να μην έχει εκδοθεί ακόμα η τελική άδεια χρήσεως.

**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. Εντός της χρήσεως 2011 λόγω της οικονομικής κρίσεως η Εταιρία μετά από αιτήματα των μισθωτών προχώρησε σε μείωση των μηνιαίων μισθωμάτων κατά μέσο όρο 8%. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	01.01.12-31.12.12	01.01.12-31.12.12
Για το επόμενο έτος	3.935.087	3.326.047

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	01.01.13-31.12.16	01.01.13-31.12.16
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.210.464	8.908.144

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	3.798.646	3.300.571

Τα έσοδα από μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2011 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<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	01.01.12-31.12.12	01.01.12-31.12.12
Για το επόμενο έτος	192.700	184.634

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	01.01.13-31.12.16	01.01.13-31.12.16
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	477.088	444.822

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	304.310	288.207

Τα έσοδα μισθωμάτων που πληρώθηκαν εντός του έτους 2011 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

## 26. 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 οι θυγατρικές εταιρίες ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D. και CHARDASH TRADING E.O.O.D. δραστηριοποιούνται στη Βουλγαρία και η θυγατρική ALPHA ASTIKA AKINITA S.R.L. δραστηριοποιείται στην Ρουμανία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2011 στο 5,83% και στα κέρδη προ φόρων στο 15,42%.

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

## ΟΜΙΛΟΣ

31/12/11

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

31/12/10

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.035.251	4.437.175		12.472.426
Αποτελέσματα τομέα	1.020.272	3.415.259	(486.492)	3.949.039
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.079.146	1.079.146
Φόρος εισοδήματος και έκτακτη εισφορά				<u>(1.379.424)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>3.648.761</u>
Ενεργητικό (31.12.10)	1.340.073	70.272.179	47.499.802	119.112.054
Παθητικό (31.12.10)	1.192.500	3.593.068	2.725.648	7.511.216
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.10)	69.751	11.941.379		12.011.130

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

31/12/11

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

31/12/10

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.033.166	3.813.020		11.846.186
Αποτελέσματα τομέα	1.020.038	2.927.856	(463.040)	3.484.854
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			968.077	968.077
Φόρος εισοδήματος και έκτακτη εισφορά				<u>(1.362.816)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>3.090.115</u>
Ενεργητικό (31.12.10)	1.320.840	41.600.621	72.740.787	115.662.248
Παθητικό (31.12.10)	1.192.500	87.633	2.725.648	4.005.781
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.10)	69.751			69.751

**27. Αναμόρφωση οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2010**

Ορισμένα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2010 αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2011 ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

**Κατάσταση ταμειακών ροών**

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u></b>	
		<u>Αναμόρφωση</u>	<u>Αναμορφωθέντα</u>
Λειτουργικές δραστηριότητες:			
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	(1.056.365)	(1.056.365)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	422.217	114.825	537.042
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	9.483.635	(941.540)	8.542.095
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	7.426.481	(941.540)	6.484.941
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	-	941.540	941.540
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	20.372.945	941.540	21.314.485
	<u>Δημοσιευμένα</u>	<b><u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>	<u>Αναμορφωθέντα</u>
		<u>Αναμόρφωση</u>	
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	(949.800)	(949.800)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.496.510	(117.023)	2.379.487
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	7.594.303	(1.066.823)	6.527.480
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5.671.018	(1.066.823)	4.604.195
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραχθέντες τόκοι	-	1.066.823	1.066.823
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	20.294.798	1.066.823	21.361.621

**28. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2011 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι, 8 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

# ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ από 01 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011

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

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

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Έδρας Εταιρίας : Πανεπιστημίου 43, 10564 Αθήνα  
ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 24308/Β/06/46  
Εποπτεύουσα Υπηρεσία : Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας  
Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνολικά στοιχεία) : 8 Μαρτίου 2012  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής : Χαράλαμπος Συρούνης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 19071)  
Ελεγκτική εταιρία : ΚΡΜΣ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών : Με σύμφωνη γνώμη  
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας : [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)

### ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ**  
(Εκτελεστικό μέλος)  
Θεοτοκλής Ι. Κορκοντζέλος

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ**  
Κωνσταντίνος Ρ. Δαρκοφίτης

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

**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**  
Θεοφάνης Α. Σαΐνης  
Αραπώσης Α. Δεσποτόπουλος  
Γεώργιος Π. Κρέτης

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

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ισοχρησιμοποίηση 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
Λύαλα 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
Αξόγραφρα διαθέσιμα προς πώληση	14.027.904	29.019	14.027.904	29.019
Απαίτησης 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
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>111.460.848</b>	<b>119.112.054</b>	<b>110.778.964</b>	<b>115.862.248</b>

### ΚΑΘΑΡΑ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
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	108.006.677	111.600.838	107.362.042	111.656.467
Δικαιώματα μειοψηφίας (β)	-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως (α)+(β)	108.006.677	111.600.838	107.362.042	111.656.467
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.187.585	1.027.582	1.179.477	1.015.577
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.266.596	6.483.634	2.237.452	2.986.270
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	3.454.171	7.511.216	3.416.922	4.001.781
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>111.460.848</b>	<b>119.112.054</b>	<b>110.778.964</b>	<b>115.862.248</b>

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2010	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2011	Από 01 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	6.035.251	6.360.430	6.035.166
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	6.395	-	-	-
Μείον : Διαπάνε εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών	6.594.389	7.268.962	6.403.582	7.110.214
Μικτά αποτελέσματα 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	1.952.767	945.800
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)
Εκτακτή εισφορά	3.618.091	4.061.441	2.939.739	3.502.795
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο και την εκτακτή εισφορά (α)	3.618.091	3.648.761	2.939.739	3.090.115
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται επί ευθείας στην Καθαρή Θέση</b>				
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθέσιμων προς πώληση αξιόγραφων 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 επί ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά το φόρο εισοδήματος (β)	(7.212.252)	1.300.004	(7.234.164)	1.857.970
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου (α)+(β)</b>	<b>(3.594.161)</b>	<b>4.948.765</b>	<b>(4.294.425)</b>	<b>4.948.085</b>
<b>Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :</b>				
Μετόχους μητρικής	3.618.091	3.648.761	-	-
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
<b>Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου που αναλογεί σε :</b>				
Μετόχους μητρικής	(3.594.161)	4.948.765	-	-
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε (Ευρώ)</b>	0,2584	0,2606	0,2099	0,2207
Προσέτιμο μερίσμα 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

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

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήνα	31.12.11
ALPHA REAL ESTATE D.O.O.	Σερβία	100%
BEOGRAD		100%
ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L	FYROM	100%
SKOPJE		100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%
ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA S.R.L.	Ρουμανία	100%
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποιησεως στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA TRAPLEZA Α.Ε. η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μετά τη κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 92,41%.
- Οι ανελκυστές φορολογικής χρέωσης της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησα διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που

### ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2011 ήταν 62 άτομα (31.12.2010 : 68).
- Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2011 έως 31.12.2011, προκύπτουν τα εξής ποσά:
 

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Έσοδα	11.491.993	10.846.142
Λοιπά έσοδα	1.514.908	1.508.794
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών	417.859	417.859
Τα υπόλοιπα, κατά την 31.12.2011 των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:		
Απαιτήσεις	33.834.398	28.812.490
Υποχρεώσεις	437.260	436.555
- Ορισμένα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2010 αναμορφώθηκαν για να είναι σύμφωνη με τα αντίστοιχα της χρήσεως 2011. Σημείωση 27 των οικονομικών καταστάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012  
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ  
ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν.3401/2005 ΠΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΑΝ**

**ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 2011**

<b>Θέμα</b>	<b>ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ</b>	<b>ΗΜ/ΝΙΑ</b>
Γνωστοποίηση Μεταβολής Ποσοστού Μετόχων Εισηγμένης Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	20/1/2011
Γνωστοποίηση Μεταβολής Ποσοστού Μετόχων Εισηγμένης Εταιρίας(ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ)	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	21/1/2011
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών / λογιστικών καταστάσεων	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	28/2/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2010 Ενοποιημένος	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2/3/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ χρήσεως 2010 Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	2/3/2011
Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	10/3/2011
Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης του Καταστατικού Εταιρίας - Απόφαση Τροποποίησης Καταστατικού	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	10/3/2011
Αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	31/3/2011
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομ./ λογιστ. καταστάσεων	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	11/5/2011
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομ./ λογιστ.καταστάσεων (Ορθή επανάληψη)	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	12/5/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Α' Τρίμηνο 2011 Ενοποιημένα	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	13/5/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Α' Τρίμηνο 2011 Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	13/5/2011
Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομ.καταστ./Εκθέσεων	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	25/8/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εξαμήνου 2011 Ενοποιημένα	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26/8/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εξαμήνου 2011 Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26/8/2011
Οικονομικές καταστάσεις σε μορφή PDF Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26/8/2011
Οικονομικές καταστάσεις σε μορφή PDF Ενοποιημένα	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	26/8/2011
Αποτελέσματα εννεαμήνου 2011	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	31/10/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εννεαμήνου 2011 Ενοποιημένα	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	1/11/2011
Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ Εννεαμήνου 2011 Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	1/11/2011
Οικονομικές καταστάσεις σε μορφή PDF Εταιρίας	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	1/11/2011
Οικονομικές καταστάσεις σε μορφή PDF Ενοποιημένα	<a href="http://www.hermes.ase.gr">www.hermes.ase.gr</a>	1/11/2011

**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](http://www.astikaakinita.gr).