

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 30.09.13
ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
(Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34)

ΑΘΗΝΑΙ, 25 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2013

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Ομίλου της 30.09.2013

· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	3
· Ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός	4
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικού αποτελέσματος	5
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	6
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ρών	7

Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Εταιρίας της 30.09.2013

· Ενδιάμεση κατάσταση αποτελεσμάτων Εταιρίας	8
· Ενδιάμεσος ισολογισμός Εταιρίας	9
· Ενδιάμεση κατάσταση συνολικού αποτελέσματος Εταιρίας	10
· Ενδιάμεση κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως Εταιρίας	11
· Ενδιάμεση κατάσταση ταμειακών ρών Εταιρίας	12

· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	13
	<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	
2	Βάση παρουσιάσεως	14
	<u>Αποτελέσματα</u>	
3	Φόρος εισοδήματος.....	16
4	Καθαρά κέρδη ανά μετοχή	17
	<u>Ενεργητικό</u>	
5	Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	17
6	Άυλα πάγια.....	18
7	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	19
8	Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	19
9	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	20
	<u>Καθαρή θέση</u>	
10	Μετοχικό κεφάλαιο	20
11	Μέρισμα χρήσεως.....	20
12	Τακτικό Αποθεματικό.....	20
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
13	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	21
14	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	22
15	Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας	24
16	Αναμόρφωση οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2012.....	25
17	Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	26
18	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	27

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημ.	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιουλίου έως	
		30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		6.940.616	4.527.525	3.073.605	1.553.783
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		4.103.088	2.907.427	1.350.416	966.103
Σύνολο εσόδων		11.043.704	7.434.952	4.424.021	2.519.886
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.071.804)	(2.366.275)	(659.547)	(771.138)
Αμοιβές τρίτων		(1.473.660)	(1.401.006)	(555.129)	(389.846)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα		(1.408.966)	(1.353.223)	(389.952)	(324.825)
Αποσβέσεις	5,6, 7	(1.187.227)	(596.944)	(393.511)	(296.582)
Σύνολο εξόδων		(6.141.657)	(5.717.448)	(1.998.139)	(1.782.391)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.770.551	1.381.609	548.906	426.752
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.991)	(2.084)	(283)	(833)
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		6.669.607	3.097.029	2.974.505	1.163.414
Φόρος εισοδήματος	3	(1.982.132)	(916.148)	(766.134)	(419.700)
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		4.687.475	2.180.881	2.208.371	743.714
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε :					
Μετόχους μητρικής		4.687.475	2.180.881	2.208.371	743.714
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (€)	4	0,33	0,16	0,16	0,05

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	30.09.2013	31.12.2012
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	488.441	493.615
Άυλα πάγια	6	25.376	52.141
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	74.408.964	75.585.992
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	48.899	47.775
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		117.350	108.643
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		75.089.030	76.288.166
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		1.062.250	597.006
Λοιπές απαιτήσεις		2.292.807	1.996.320
Ταμείο και διαθέσιμα		53.208.227	48.758.023
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		56.563.284	51.351.349
Σύνολο ενεργητικού		131.652.314	127.639.515
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		2.248.612	1.946.311
Αποτελέσματα εις νέον		50.939.737	46.613.954
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		126.573.235	121.945.151
Σύνολο καθαρής θέσεως		126.573.235	121.945.151
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		324.098	309.855
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.412.044	1.028.664
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.736.142	1.338.519
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		231.009	1.154.131
Λοιπές υποχρεώσεις		3.111.928	3.201.714
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.342.937	4.355.845
Σύνολο υποχρεώσεων		5.079.079	5.694.364
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		131.652.314	127.639.515

Ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού της συγκριτικής περιόδου έχουν αναμορφωθεί λόγω αναδρομικής εφαρμογής νέας λογιστικής αρχής (σημείωση 16)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Απριλίου έως	
	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.687.475	2.180.881	2.208.371	743.714
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :				
<i>Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Καθαρή μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	1.124	5.778.660	-	2.369.126
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού	(61.303)	(625.946)	(31.254)	40.500
Φόρος εισοδήματος	-	(1.153.876)	-	(473.826)
	(60.179)	3.998.838	(31.254)	1.935.800
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Επίπτωση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή στα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	788	-	-	-
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	(59.391)	3.998.838	(31.254)	1.935.800
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	4.628.084	6.179.719	2.177.117	2.679.514
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που αναλογεί σε :				
Μετόχους μητρικής	4.628.084	6.179.719	2.177.117	2.679.514
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Μετοχικό		Διαφορά από	Αποτέλεσμα	Δικαιώματα	Σύνολο
	Κεφάλαιο	έκδοση μετοχών	Αποθεματικό			
Υπόλοιπο 1.1.2012	53.200.000	20.184.886	(4.924.079)	39.545.870	-	108.006.677
Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή νέων λογιστικών αρχών				20.328		20.328
16 Αναμορφωμένο υπόλοιπο 1.1.2012	53.200.000	20.184.886	(4.924.079)	39.566.198	-	108.027.005
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.9.2012						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων						
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ 'ευθείας στην Καθαρή Θέση			3.998.838	2.180.881		2.180.881
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			3.998.838	2.180.881		6.179.719
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			162.115	(162.115)		
Υπόλοιπο 30.9.2012	53.200.000	20.184.886	(763.126)	41.584.964	-	114.206.724
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.10-31.12.2012						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				5.059.823		5.059.823
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ 'ευθείας στην Καθαρή Θέση			2.709.437	(30.833)		2.678.604
16 Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			2.709.437	5.028.990		7.738.427
Υπόλοιπο 31.12.2012	53.200.000	20.184.886	1.946.311	46.613.954	-	121.945.151
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.9.2013						
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.687.475		4.687.475
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απ 'ευθείας στην Καθαρή Θέση			(60.179)	788		(59.391)
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			(60.179)	4.688.263		4.628.084
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			362.480	(362.480)		
Υπόλοιπο 30.9.2013	53.200.000	20.184.886	2.248.612	50.939.737	-	126.573.235

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.09.2013	30.09.2012
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	6.669.607	3.097.029
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	5,6,7 1.187.227	596.944
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.767.560)	(1.379.525)
Λοιπά έξοδα	14.298	(2.640)
Ζημίες πώλησης παγίων περιουσιακών στοιχείων	16.184	-
	<u>6.119.756</u>	<u>2.311.808</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(848.959)	(820.330)
	<u>(764.816)</u>	<u>1.164.600</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	4.505.981	2.656.078
Καταβεβλημένοι φόροι	(1.844.558)	(1.072.212)
	<u>2.661.423</u>	<u>1.583.866</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		
	<u>2.661.423</u>	<u>1.583.866</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Καταθέσεις προθεσμίας	(12.103.785)	9.812.030
Εισπραχθέντες τόκοι	1.631.719	1.386.351
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7 (23.486)	(3.493.611)
	<u>(10.495.552)</u>	<u>7.704.770</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		
	<u>(10.495.552)</u>	<u>7.704.770</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Μερίσματα πληρωθέντα	(20.702)	(10.244)
	<u>(20.702)</u>	<u>(10.244)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		
	<u>(20.702)</u>	<u>(10.244)</u>
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(22.705)	(181.356)
	<u>(22.705)</u>	<u>(181.356)</u>
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	(7.877.536)	9.097.036
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	20.758.023	9.195.427
	<u>20.758.023</u>	<u>9.195.427</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	12.880.487	18.292.463
	<u>12.880.487</u>	<u>18.292.463</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημ.	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιουλίου έως	
		30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		6.732.946	4.526.464	3.022.050	1.552.722
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		<u>2.362.650</u>	<u>2.439.856</u>	<u>785.243</u>	<u>811.569</u>
Σύνολο εσόδων		9.095.596	6.966.320	3.807.293	2.364.291
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.071.804)	(2.366.275)	(659.547)	(771.137)
Αμοιβές τρίτων		(1.410.401)	(1.376.117)	(544.612)	(385.961)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα		(1.122.092)	(1.262.537)	(300.426)	(271.887)
Αποσβέσεις	5,6,7	<u>(384.044)</u>	<u>(399.624)</u>	<u>(125.848)</u>	<u>(132.090)</u>
Σύνολο εξόδων		(4.988.341)	(5.404.553)	(1.630.433)	(1.561.075)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.512.914	1.158.129	457.830	363.017
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		5.620.169	2.719.896	2.634.690	1.166.233
Φόρος εισοδήματος	3	<u>(1.860.736)</u>	<u>(901.826)</u>	<u>(724.655)</u>	<u>(448.454)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		<u>3.759.433</u>	<u>1.818.070</u>	<u>1.910.035</u>	<u>717.779</u>
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα (€)	4	0,27	0,13	0,14	0,05

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	30.09.2013	31.12.2012
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	470.303	475.477
Άυλα πάγια	6	25.337	52.141
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	39.870.654	40.215.444
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	8	38.009.797	38.009.797
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	48.899	47.775
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		117.350	87.420
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		78.542.340	78.888.054
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		1.009.943	532.950
Λοιπές απαιτήσεις		2.236.350	1.768.978
Ταμείο και διαθέσιμα		48.238.638	44.915.931
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		51.484.931	47.217.859
Σύνολο ενεργητικού		130.027.271	126.105.913
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο		53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		4.453.281	4.096.157
Αποτελέσματα εις νέον		47.291.379	43.887.158
Σύνολο καθαρής θέσεως		125.129.546	121.368.201
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		324.098	309.855
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.335.827	957.382
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.659.925	1.267.237
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		231.009	400.253
Λοιπές υποχρεώσεις		3.006.791	3.070.222
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.237.800	3.470.475
Σύνολο υποχρεώσεων		4.897.725	4.737.712
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		130.027.271	126.105.913

Ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού της συγκριτικής περιόδου έχουν αναμορφωθεί λόγω αναδρομικής εφαρμογής νέας λογιστικής αρχής (σημείωση 16)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Απριλίου έως	
	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3.759.433	1.818.070	1.910.035	717.779
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ'ευθείας στην Καθαρή Θέση :				
<i>Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	1.124	5.778.660	-	2.369.126
Φόρος εισοδήματος	-	(1.153.876)	-	(473.826)
	<u>1.124</u>	<u>4.624.784</u>	<u>-</u>	<u>1.895.300</u>
<i>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</i>				
Επίπτωση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	<u>788</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.912	4.624.784	-	1.895.300
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	3.761.345	6.442.854	1.910.035	2.613.079

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας και λοιπά Αποθεματικά	Υπόλοιπο κερδών εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2012	53.200.000	20.184.886	(3.312.763)	37.289.919	107.362.042
Επίδραση από την αναδρομική εφαρμογή νέων λογιστικών αρχών				20.328	20.328
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.9.2012	53.200.000	20.184.886	(3.312.763)	37.310.247	107.382.370
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				1.818.070	1.818.070
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			4.624.784		4.624.784
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			4.624.784	1.818.070	6.442.854
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			156.000	(156.000)	
Υπόλοιπο 30.9.2012	53.200.000	20.184.886	1.468.021	38.972.317	113.825.224
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.10-31.12.2012					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				4.945.674	4.945.674
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			2.628.136	(30.833)	2.597.303
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			2.628.136	4.914.841	7.542.977
Υπόλοιπο 31.12.2012	53.200.000	20.184.886	4.096.157	43.887.158	121.368.201
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 1.1-30.9.2013					
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων				3.759.433	3.759.433
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση			1.124	788	1.912
Συνολικό αποτέλεσμα περιόδου			1.124	3.760.221	3.761.345
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			356.000	(356.000)	
Υπόλοιπο 30.9.2013	53.200.000	20.184.886	4.453.281	47.291.379	125.129.546

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ποσά σε Ευρώ

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
Λειτουργικές δραστηριότητες	Σημείωση	30.09.2013	30.09.2012
Κέρδη προ φόρων		5.620.169	2.719.896
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	5,6,7	384.044	399.624
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.512.914)	(1.158.129)
Λοιπά έξοδα		14.243	(3.036)
Ζημίες πώλησης παγίων περιουσιακών στοιχείων		16.184	-
		<u>4.521.726</u>	<u>1.958.355</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.031.123)	(683.000)
		<u>63.804</u>	<u>99.109</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		3.554.407	1.374.464
Καταβεβλημένοι φόροι		(1.787.222)	(1.036.705)
		<u>1.767.185</u>	<u>337.759</u>
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε θυγατρικές		-	(850.000)
Καταθέσεις προθεσμίας		(8.904.185)	9.280.000
Εισπραχθέντες τόκοι		1.376.198	1.178.296
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(23.447)	(30.909)
		<u>(7.551.434)</u>	<u>9.577.387</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)		<u>(7.551.434)</u>	<u>9.577.387</u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα		(20.702)	(10.244)
		<u>(20.702)</u>	<u>(10.244)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		<u>(20.702)</u>	<u>(10.244)</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		<u>(5.804.951)</u>	<u>9.904.902</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου		<u>16.915.931</u>	<u>4.830.274</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου		<u>11.110.980</u>	<u>14.735.176</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. 13-27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η « Εταιρία ») ιδρύθηκε το έτος 1942 με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρία Ιδιοκτησιών Φροντίδος Κτημάτων και Οικονομικών Συμφερόντων (ΙΦΚΟΣ)» και μετονομάστηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων».

Το 1998 προστέθηκε η λέξη ALPHA στην επωνυμία της εταιρίας.

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

Την 30.9.2013 απασχολούσε συνολικά 64 άτομα εκ των οποίων τα 14 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 30.9.2013 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 89,64% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, κατά 1,70% μέσω της εταιρίας ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΤΟΕΕ και κατά 1,70% μέσω εταιρίας ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ, στις οποίες 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..

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30.9.2013 σύμφωνα με τα πρακτικά συνεδριάσεως του της 7.1.2013 διαμορφώθηκε ως εξής:

Πρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Αντιπρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος):	Μαριάννα Δ. Αντωνίου
Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος):	Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Μη Εκτελεστικό Μέλος:	Κωνσταντίνος Ρ. Δορκοφίκης Αθανάσιος Κ. Συρράκος
Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη:	Αριστέιδης Α. Δεσποτόπουλος Γεώργιος Π. Κρέπτης

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 25^η Νοεμβρίου 2013.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

2. Βάση παρουσιάσεως

Η Εταιρία και ο Όμιλος κατήρτισαν τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.9.2013 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις 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 ακολούθησαν η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2012, αφού ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα, η διερμηνεία 20 και οι τροποποιήσεις προτύπων τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2013:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση» (Κανονισμός 475/5.6.2012)
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε οικονομική επίπτωση, ωστόσο επέφερε μεταβολές στην παρουσίαση της Κατάστασης Συνολικού Αποτελέσματος. Ειδικότερα, τα αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση παρουσιάζονται πλέον ομαδοποιημένα σε εκείνα τα οποία ενδέχεται να αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα αν συντρέξουν συγκεκριμένες συνθήκες και σε εκείνα τα οποία δεν πρόκειται μεταγενέστερα να ταξινομηθούν στα αποτελέσματα. Ο φόρος που ανολογεί στα αποτελέσματα αυτά παρουσιάζεται, επίσης, διακριτά για κάθε ομάδα.
- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές στο προσωπικό» (Κανονισμός 475/5.6.2012)
Η κυριότερη επίπτωση που επέφερε η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης είναι η κατάργηση της δυνατότητας αναβολής της αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών (corridor approach). Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται υποχρεωτικά πλέον στην καθαρή θέση χωρίς να παρέχεται δυνατότητα μεταγενέστερης αναταξινόμησής τους στα αποτελέσματα. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το αναθεωρημένο πρότυπο, ο τόκος επί της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) καθορισμένων παροχών, ο οποίος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, προσδιορίζεται από τον πολλαπλασιασμό της εν λόγω καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) με το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, όπως το επιτόκιο αυτό προσδιορίζεται στην αρχή της περιόδου και αφού ληφθούν υπόψη οι όποιες μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση (απαίτηση). Η διαφορά ανάμεσα στη συνολική απόδοση των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και του μέρους της που έχει συμπεριληφθεί στον τόκο της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) καθορισμένων

παροχών αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, χωρίς να παρέχεται δυνατότητα μεταγενέστερης αναταξινόμησής της στα αποτελέσματα. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19 είχε αναδρομική ισχύ ενώ οι επιπτώσεις από την υιοθέτησή του παρουσιάζονται στη σημείωση 16.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 13** «Μέτρηση της εύλογης αξίας» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)

Την 12.5.2011 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 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 αξία

Η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου επέφερε πρόσθετες γνωστοποιήσεις οι οποίες παρουσιάζονται στη σημείωση 17.

Πέραν των ανωτέρω προτύπων, από 1.1.2013 υιοθετήθηκαν τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η διερμηνεία 20 που όμως δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 1** «Κρατικά Δάνεια» (Κανονισμός 183/4.3.2013)
- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)
- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11** «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)
- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)
- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 11** «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12** «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες»: Διατάξεις μετάβασης (Κανονισμός 313/4.4.2013)
- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27** «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)
- **Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (Κανονισμός 1254/11.12.2012)
- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7** «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων» (Κανονισμός 1256/13.12.2012)
- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** (Κανονισμός 301/27.3.2013)
- **Διερμηνεία 20** «Κόστος απομάκρυνσης αποβλήτων κατά την παραγωγική φάση ενός ορυχείου» (Κανονισμός 1255/11.12.2012)

Επισημαίνεται πως βάσει του Κανονισμού 1254/11.12.2012, με τον οποίο υιοθετήθηκαν τα ανωτέρω νέα πρότυπα ΔΠΧΠ 10, ΔΠΧΠ 11, ΔΠΧΠ 12 καθώς και οι ανωτέρω τροποποιήσεις των ΔΛΠ 27 και ΔΛΠ 28, η εφαρμογή τους θα πρέπει να πραγματοποιηθεί το αργότερο έως τη χρήση με έναρξη 1.1.2014. Η Εταιρία και ο Όμιλος, ωστόσο, αποφάσισαν την υιοθέτησή τους από 1.1.2013, σύμφωνα με την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής που έχει ορίσει το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Η υιοθέτηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, μέχρι την 31.12.2013, προτύπων και διερμηνειών ή τροποποιήσεων αυτών, που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν εντός του έτους από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και που η εφαρμογή τους θα είναι υποχρεωτική ή προαιρετική για περιόδους που αρχίζουν από 1.1.2013, ενδέχεται να επηρεάσει αναδρομικά τις περιόδους που καλύπτονται από αυτές τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

3. Φόρος εισοδήματος

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			
	01/01- 30/09/13	01/01- 30/09/12	01/07- 30/09/13	01/07- 30/09/12	01/01- 30/09/13	01/01- 30/09/12	01/07- 30/09/13	01/07- 30/09/12
Τρέχων φόρος	1.603.237	633.005	732.964	235.000	1.511.433	618.795	694.235	230.279
Φορολογικές διαφορές χρήσεων 2006-2009	-	184.995	-	184.995	-	184.995	-	184.995
Αναβαλλόμενος φόρος	378.895	98.148	33.170	(295)	349.303	98.036	30.420	33.180
Σύνολο	<u>1.982.132</u>	<u>916.148</u>	<u>766.134</u>	<u>419.700</u>	<u>1.860.736</u>	<u>901.826</u>	<u>724.655</u>	<u>448.454</u>

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

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4110/2013 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος για τα κέρδη της χρήσεως 2013 διαμορφώνεται σε 26% έναντι συντελεστού 20% για τα κέρδη της χρήσεως 2012 με αποτέλεσμα να προσ αυξάνονται οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις κατά ποσό € 287.214,46 και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά ποσό € 59.345,

Στην ενδιάμεση κατάσταση συνολικού αποτελέσματος για τον Όμιλο και την Εταιρία η επίπτωση από την αλλαγή του φορολογικού συντελεστή ποσού € 788 αφορά τις μη καταχωρημένες αναλογιστικές ζημίες ποσού € 13.131 στις 31.12.2012.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της 31.12.2012 αυξήθηκαν κατά € 2.626 λόγω αναδρομικής εφαρμογής του ΔΛΠ 19 .

Στην συγκριτική περίοδο έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενος φόρος ποσού € 1.153.876 στην καθαρή θέση του Ομίλου και της Εταιρίας.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.2 του Ν.2238/94 η Εταιρία για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2011 και 2012 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους νόμιμους ελεγκτές. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την 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 E.O.O.D. δεν έχει ελεγχθεί από την χρήση 2007. Η θυγατρική εταιρία ALPHA ASTIKA AKINITA ROMANIA SRL έχει ελεγχθεί μέχρι και την χρήση 1998. Η θυγατρική εταιρία CHARDASH TRADING E.O.O.D. δεν έχει ελεγχθεί από τη χρήση 2006.

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/23.07.2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.4046/2012, του ν.4093/2012 και του ν.4127/2013 και άλλες διατάξεις», τα μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρίες που ανήκουν στον ίδιο Όμιλο απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος, όσο και από την παρακράτηση, εφόσον το ποσοστό συμμετοχής της μητρικής στο μετοχικό κεφάλαιο των θυγατρικών ανέρχεται σε 10% διακρατείται τουλάχιστον για 2 έτη, και το νομικό πρόσωπο που προβαίνει σε διανομή μερίσματος δεν έχει την έδρα του σε μη συνεργάσιμα κράτη. Τα ανωτέρω ισχύουν από 1.1.2014.

Με το άρθρο 49 του ίδιου νόμου, δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα, τα ποσά των τόκων (τόκοι έσοδα μείον τόκοι έξοδα) στο βαθμό που υπερβαίνουν το 25% των φορολογητέων κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων. Τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή από 1.1.2014 και δεν ισχύουν για εταιρίες που δεν είναι μέλη του Ομίλου και των οποίων οι καθαρές δαπάνες τόκων δεν υπερβαίνουν το €1.000.000 ετησίως. Σημειώνεται ότι η δαπάνη των τόκων που δεν εκπίπτει μεταφέρεται για να εκπεστεί στα επόμενα πέντε έτη. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για τα πιστωτικά ιδρύματα.

Με το άρθρο 72 του ίδιου νόμου, τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αφορολόγητα αποθεματικά των νομικών προσώπων όπως αυτά εμφανίστηκαν στον τελευταίο ισολογισμό που έκλεισαν πριν την 1.1.2014 και τα οποία προέρχονται από αφορολόγητα κέρδη του Ν.2238/1994, σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους μέχρι 31.12.2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 15% και εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση του νομικού προσώπου και των μετόχων του. Από την 1.1.2014 και μετά, τα ανωτέρω αποθεματικά συμψηφίζονται υποχρεωτικά στο τέλος κάθε φορολογικού έτους με ζημιές από οποιαδήποτε αιτία που προέκυψαν κατά τα τελευταία 5 έτη μέχρι εξαντλήσεώς τους. Σε περίπτωση όμως διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση με συντελεστή 19%. Από 1.1.2015 δεν επιτρέπεται η τήρηση ειδικών λογαριασμών αφορολόγητων αποθεματικών.

4. Καθαρά κέρδη ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή :

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών που υφίσταντο κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			
	01/01-30/09/13	01/01-30/09/12	01/07-30/09/13	01/07-30/09/12	01/01-30/09/13	01/01-30/09/12	01/07-30/09/13	01/07-30/09/12
Καθαρά κέρδη	4.687.475	2.180.881	2.208.371	743.714	3.759.433	1.818.070	1.910.035	717.779
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,33	0,16	0,16	0,05	0,27	0,13	0,14	0,05

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

5. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
1 Ιανουαρίου 2012	513.009	261.886	774.895	513.009	243.748	756.757
Προσθήκες	-	1.909	1.909	-	1.909	1.909
Καταστροφές	-	-	-	-	-	-
30 Σεπτεμβρίου 2012	513.009	263.795	776.804	513.009	245.657	758.666
1 Οκτωβρίου 2012	513.009	263.795	776.804	513.009	245.657	758.666
Προσθήκες	-	141	141	-	141	141
Καταστροφές	-	(8.123)	(8.123)	-	(8.123)	(8.123)
31 Δεκεμβρίου 2012	513.009	255.813	768.822	513.009	237.675	750.684
1 Ιανουαρίου 2013	513.009	255.813	768.822	513.009	237.675	750.684
Προσθήκες	-	23.447	23.447	-	23.447	23.447
Καταστροφές-Εκποιήσεις	-	(16.962)	(16.962)	-	(16.962)	(16.962)
30 Σεπτεμβρίου 2013	513.009	262.298	775.307	513.009	244.160	757.169

<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>						
1 Ιανουαρίου 2012	46.493	215.382	261.875	46.493	215.382	261.875
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	12.143	16.524	4.381	12.143	16.524
Αποσβέσεις εκπιοιθέντων	-	-	-	-	-	-
30 Σεπτεμβρίου 2012	<u>50.874</u>	<u>227.525</u>	<u>278.399</u>	<u>50.874</u>	<u>227.525</u>	<u>278.399</u>
1 Οκτωβρίου 2012	50.874	227.525	278.399	50.874	227.525	278.399
Αποσβέσεις περιόδου	1.460	3.469	4.929	1.460	3.469	4.929
Αποσβέσεις εκπιοιθέντων	-	(8.121)	(8.121)	-	(8.121)	(8.121)
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>52.334</u>	<u>222.873</u>	<u>275.207</u>	<u>52.334</u>	<u>222.873</u>	<u>275.207</u>
1 Ιανουαρίου 2013	52.334	222.873	275.207	52.334	222.873	275.207
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	8.069	12.450	4.381	8.069	12.450
Αποσβέσεις εκπιοιθέντων	-	(791)	(791)	-	(791)	(791)
30 Σεπτεμβρίου 2013	<u>56.715</u>	<u>230.151</u>	<u>286.866</u>	<u>56.715</u>	<u>230.151</u>	<u>286.866</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
30 Σεπτεμβρίου 2013	456.294	32.147	488.441	456.294	14.009	470.303
31 Δεκεμβρίου 2012	460.675	32.940	493.615	460.675	14.802	475.477
30 Σεπτεμβρίου 2012	462.135	36.270	498.405	462.135	18.132	480.267

6. Άυλα πάγια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Έξοδα λογισμικού (software)	Έξοδα λογισμικού (software)
<u>Αξία κτήσεως</u>		
1 Ιανουαρίου 2012	844.088	844.088
Προσθήκες	29.000	29.000
30 Σεπτεμβρίου 2012	<u>873.088</u>	<u>873.088</u>
1 Οκτωβρίου 2012	873.088	873.088
Προσθήκες	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>873.088</u>	<u>873.088</u>
1 Ιανουαρίου 2013	873.088	873.088
Προσθήκες	39	-
30 Σεπτεμβρίου 2013	<u>873.127</u>	<u>873.088</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2012	772.392	772.392
Αποσβέσεις περιόδου	38.308	38.308
30 Σεπτεμβρίου 2012	<u>810.700</u>	<u>810.700</u>
1 Οκτωβρίου 2012	810.700	810.700
Αποσβέσεις περιόδου	10.247	10.247
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>820.947</u>	<u>820.947</u>
1 Ιανουαρίου 2013	820.947	820.947
Αποσβέσεις περιόδου	26.804	26.804
30 Σεπτεμβρίου 2013	<u>847.751</u>	<u>847.751</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Σεπτεμβρίου 2013	25.376	25.337
31 Δεκεμβρίου 2012	52.141	52.141
30 Σεπτεμβρίου 2012	62.388	62.388

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<u>Αξία κτήσεως</u>		
1 Ιανουαρίου 2012	77.333.338	44.245.832
Προσθήκες	3.462.702	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(448.770)	-
30 Σεπτεμβρίου 2012	<u>80.347.270</u>	<u>44.245.832</u>
1 Οκτωβρίου 2012	80.347.270	44.245.832
Προσθήκες	655	-
Συναλλαγματικές διαφορές	51.479	-
Εκποιήσεις	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>80.399.404</u>	<u>44.245.832</u>
1 Ιανουαρίου 2013	80.399.404	44.245.832
Προσθήκες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(31.196)	-
30 Σεπτεμβρίου 2013	<u>80.368.208</u>	<u>44.245.832</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2012	3.888.412	3.570.667
Αποσβέσεις περιόδου	542.112	344.792
Συναλλαγματικές διαφορές	(20.723)	-
30 Σεπτεμβρίου 2012	<u>4.409.801</u>	<u>3.915.459</u>
1 Οκτωβρίου 2012	4.409.801	3.915.459
Αποσβέσεις περιόδου	400.711	114.929
Συναλλαγματικές διαφορές	2.900	-
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>4.813.412</u>	<u>4.030.388</u>
1 Ιανουαρίου 2013	4.813.412	4.030.388
Αποσβέσεις περιόδου	1.147.973	344.790
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.141)	-
30 Σεπτεμβρίου 2013	<u>5.959.244</u>	<u>4.375.178</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Σεπτεμβρίου 2013	74.408.964	39.870.654
31 Δεκεμβρίου 2012	75.585.992	40.215.444
30 Σεπτεμβρίου 2012	75.937.469	40.330.374

Όλα τα ανωτέρω πάγια της Εταιρίας είναι μισθωμένα, με επαγγελματικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995). Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.362.650 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 4.103.088 για τον Όμιλο.

Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2012 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.439.856 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 2.907.427 για τον Όμιλο.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Την 30^η Σεπτεμβρίου 2013 η Εταιρία συμμετέχει 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 30.455.017.
- 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.

9. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

30.9.2013

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>48.899</u>	<u>31.399</u>

31.12.2012

	Κόστος Κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
PROINDEX A.E.	<u>17.500</u>	<u>47.775</u>	<u>30.275</u>

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

Τα ανωτέρω αξιόγραφα δεν είναι ενεχυριασμένα.

Οι μετοχές της μη εισηγμένης Εταιρίας PROINDEX αποτιμώνται στην εσωτερική λογιστική τους αξία στο επίπεδο 3.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 30.9.2013 και 31.12.2012 ανέρχεται σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3,80 εκάστης.

11. Μέρισμα χρήσεως

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 11.6.2013 αποφασίσθηκε η μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2012.

12. Τακτικό Αποθεματικό

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

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

13. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία μέσω της μητρικής της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK και παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του ομίλου.

Οι όροι συνεργασίας με τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν ουσιαστικά από τους συνήθως εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 30.9.2013 και 31.12.2012 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK (καταθέσεις)	4.856.548	39.751.996	3.571.031	38.985.455
ALPHA BANK (Λοιπές απαιτήσεις)	895.916	556.193	878.915	530.940
ALPHA LEASING	7.430	4.488	7.430	4.488
ΙΟΝΙΚΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	-	694	-	694
ALPHA BANK AD SKOPJE	387.565	342.912	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	3.077.870	2.591.427	-	-
ALPHA BANK ROMANIA S.A.	284.857	284.975	-	-
ALPHA BANK CYPRUS LTD	-	-	3.450	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 4 EOOD	-	-	1.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2 EOOD	-	-	1.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2BG EOOD	-	-	1.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 3 EOOD	-	-	1.000	-
Σύνολο	<u>9.510.186</u>	<u>43.532.685</u>	<u>4.464.826</u>	<u>39.521.577</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	212.726	357.916	197.061	357.681
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	2.400	1.826	-	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ Ι Α.Ε.	-	57.009	-	57.009
Σύνολο	<u>215.126</u>	<u>416.751</u>	<u>197.061</u>	<u>414.690</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα του εννεαμήνου 2013 και του αντίστοιχου διαστήματος του 2012 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/13	30/09/12	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/13	30/09/12
Έσοδα				
ALPHA BANK	9.513.311	6.546.077	7.977.421	6.476.774
ALPHA CREDIT GROUP	-	639.631	-	639.631
ALPHA BANK SRBIJA	588.808	545.528	-	-
ALPHA BANK SKOPJE	42.543	46.392	-	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	9.563	11.708	600.000	-
ALPHA FINANCE A.X.E.Π.Ε.Υ.	1.450	4.000	1.450	4.000
ALPHA LEASING A.E.	111.881	160.978	111.881	160.978
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε	1.199	3.000	1.199	3.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	1.150	4.000	1.150	4.000
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	1.000	2.000	1.000	2.000
ALPHA BANK ALBANIA S.H.A.	5.550	4.300	5.550	4.300
ALPHA BANK CYPRUS LTD	5.550	-	5.550	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΑΜΙΑΣ ΑΕ	-	84.167	-	84.167
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.	17.588	7.198	17.588	7.198
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	24.048	-	24.048	-
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ Α.Ε.	1.225	-	1.225	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2 EOOD	10000	-	10.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 2BG EOOD	1.000	-	1.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 3 EOOD	1.000	-	1.000	-
AGI-BRE PARTICIPATIONS 4 EOOD	1.000	-	1.000	-
Σύνολο	<u>10.338.866</u>	<u>8.058.979</u>	<u>8.762.062</u>	<u>7.386.048</u>
Έξοδα				
ALPHA BANK	715.790	984.333	715.695	983.593
ALPHA BANK SRBIJA	4.860	4.678	-	-
ALPHA BANK ROMANIA SA	64	54	-	-
Σύνολο	<u>720.714</u>	<u>989.065</u>	<u>715.695</u>	<u>983.593</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	<u>237.596</u>	<u>283.806</u>	<u>222.366</u>	<u>293.806</u>

Το ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ασκεί σημαντική επιρροή στην Alpha Bank ΑΕ, την τελική οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο στην Εταιρία. Ειδικότερα στα πλαίσια του Ν.3864/2010, το ΤΧΣ απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank ΑΕ. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, το ΤΧΣ και οι θυγατρικές του εταιρίες θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας.

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν είχαν συναλλαγές με το ΤΧΣ ή τις θυγατρικές του εταιρίες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

14. 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.

Έχει ασκηθεί μήνυση κατά του πρώην Προϊσταμένου του Γραφείου Θεσσαλονίκης γιατί ενδέχεται η Εταιρία να υποστεί ζημιά που σχετίζεται με τις εκτιμήσεις ακινήτων. Η ζημιά αυτή προβλέπεται να καλυφθεί από την ασφαλιστική εταιρία.

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D. στη Σόφια Βουλγαρίας, που ήδη εκμισθώνεται στην ALPHA BANK – BULGARIA BRANCH, πρέπει να σημειωθεί ότι η Ακαδημία Επιστημών της Σόφιας έχει καταθέσει αγωγή στα Πολιτικά Δικαστήρια με τα οποία διεκδικεί την ιδιοκτησία του οικοπέδου αμφισβητώντας την νομιμότητα της διαδικασίας αποκατάστασης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των παλαιών ιδιοκτητών. Ήδη στα Διοικητικά Δικαστήρια ανάλογη προσπάθεια της Ακαδημίας Επιστημών Σόφιας έχει τελεσιδικήσει υπέρ της θυγατρικής εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

β) Φορολογικά

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για την Εταιρία και τις θυγατρικές της εταιρίες αναφέρονται στη σημείωση 3.

γ) Μισθώσεις

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

Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995) δωδεκαετής διάρκειας.

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.10.2013-30.9.2014	1.10.2013-30.9.2014
Για το επόμενο έτος	5.021.893	2.724.573

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.10.2014-30.9.2018	1.10.2014-30.9.2018
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	7.797.652	4.291.757

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	1.154.525	1.147.625

Επίσης η Εταιρία για τις ανάγκες λειτουργίας της μισθώνει ακίνητα.

Το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων που πρόκειται να καταβάλει αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.10.2013-30.9.2014	1.10.2013-30.9.2014
Για το επόμενο έτος	102.883	94.817

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	1.10.2014-30.9.2018	1.10.2014-30.9.2018
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	324.950	292.685

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη
των μισθωτικών συμβάσεων

126.385

118.319

15.Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

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

ΟΜΙΛΟΣ30/9/13

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.657.443	4.103.088	283.173	11.043.704
Αποτελέσματα τομέα	2.831.552	2.171.581	(101.086)	4.902.047
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.767.560	1.767.560
Φόρος εισοδήματος			(1.982.132)	<u>(1.982.132)</u>
Καθαρά κέρδη				4.687.475
Ενεργητικό (30.9.13)	1.128.398	75.149.849	55.347.067	131.652.314
Παθητικό (30.9.13)	772.493	161.017	4.145.569	5.079.079
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-30.9.13)	7.265	-	16.221	23.486

30/09/12

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.506.509	2.907.427	21.016	7.434.952
Αποτελέσματα τομέα	475.539	1.870.486	(628.521)	1.717.504
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.379.525	1.379.525
Φόρος εισοδήματος			(916.148)	<u>(916.148)</u>
Καθαρά κέρδη				2.180.881
Ενεργητικό (31.12.12)	706.291	76.480.920	(1) 50.452.404	127.639.615
Παθητικό (31.12.12)	864.910	975.989	3.853.465	5.694.364
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12.12)	31.050	3.463.357		3.494.407

(1) Στα Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις.

ΕΤΑΙΡΙΑ30/09/13

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.656.263	2.362.650	76.683	9.095.596
Αποτελέσματα τομέα	2.830.372	1.584.364	(307.481)	4.107.255
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.512.914	1.512.914
Φόρος εισοδήματος			(1.860.736)	<u>(1.860.736)</u>
Καθαρά κέρδη				3.759.433
Ενεργητικό (30.9.13)	1.110.580	40.509.074	88.407.617	130.027.271
Παθητικό (30.9.13)	772.493	58.944	4.066.288	4.897.725
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-30.9.13)	7.265		16.182	23.447

30/09/12

	<u>Παροχή</u> <u>υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση</u> <u>ακινήτων</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	4.506.509	2.439.856	19.955	6.966.320
Αποτελέσματα τομέα	475.539	1.653.828	(567.600)	1.561.767
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.158.129	1.158.129
Φόρος εισοδήματος			(901.826)	(901.826)
Καθαρά κέρδη				1.818.070
Ενεργητικό (31.12.12)	688.512	40.819.087	(1) 84.598.314	126.105.913
Παθητικό (31.12.12)	861.893	93.635	3.782.184	4.737.712
Κεφαλαιακές δαπάνες (1.1-31.12.12)	31.050			31.050

(1) Στα Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται προθεσμιακές καταθέσεις και συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες.

16. Αναμόρφωση Οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2012

Σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΔΛΠ 19, καταργείται η δυνατότητα αναβολής της αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών και τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές αναγνωρίζονται υποχρεωτικά πλέον στην καθαρή θέση χωρίς να παρέχεται δυνατότητα μεταγενέστερης αναταξινόμησής τους στα αποτελέσματα. Η επίπτωση από την αναδρομική εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου είναι η ακόλουθη:

Μη αναγνωρισμένες αναλογιστικές ζημιές ύψους € 13.131 προσαύξησαν ισόποσα τις Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους της 31.12.2012 σε μείωση των αποτελεσμάτων εις νέον (μετά φόρων επίπτωση στα αποτελέσματα εις νέον της 31.12.2012: (10.505). Επίσης, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της 31.12.2012 αυξήθηκαν κατά € 2.626 με ισόποση επίπτωση στον αναβαλλόμενο φόρο που αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Λόγω της αναδρομικής εφαρμογής από 1.1.2012 των ανωτέρω τροποποιήσεων, η επίπτωση στην καθαρή θέση απεικονίστηκε ως εξής:

	Προ φόρων	Φόρος	Μετά φόρων
Επίπτωση στα αποτελέσματα εις νέον της 1.1.2012	25.410	(5.082)	20.328
Αντιλογισμός αναλογιστικών ζημιών που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2012	1.390	(278)	1.112
Αναλογιστικές ζημιές χρήσεως 31.12.2012 που αναγνωρίζονται απ' ευθείας στην καθαρή θέση	<u>(39.931)</u>	<u>7.986</u>	<u>(31.945)</u>
Σύνολο	<u>(13.131)</u>	<u>2.626</u>	<u>(10.505)</u>

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού της Εταιρίας και του Ομίλου αναμορφώθηκαν ως εξής:

Όμιλος:

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναμόρφωση</u>	<u>Αναμορφωθέντα</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	106.017	2.626	108.643
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	296.724	13.131	309.855
Αποτελέσματα εις νέον	46.624.459	(10.505)	46.613.954
Σύνολο καθαρής θέσεως	121.955.656	(10.505)	121.945.151

Εταιρία:

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναμόρφωση</u>	<u>Αναμορφωθέντα</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	84.794	2.626	87.420
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους	296.724	13.131	309.855
Αποτελέσματα εις νέον	43.897.663	(10.505)	43.887.158
Σύνολο καθαρής θέσεως	121.378.706	(10.505)	121.368.201

Ορισμένα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου Εννεαμήνου 2012 αναταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των οικονομικών καταστάσεων της αντίστοιχης περιόδου 2013 ως εξής:

Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων από 1.1.2012 έως 30.9.2012

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	1.377.716	(1.377.716)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.893	1.377.716	1.381.609

Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων από 1.7.2012 έως 30.9.2012

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	426.083	(426.083)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	669	426.083	426.752

Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(1.809)	1.809	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	(1.377.716)	1.377.716	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	(1.379.525)	(1.379.525)

Ενδιάμεση κατάσταση αποτελεσμάτων εταιρίας από 1.1.2012 έως 30.9.2012

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	1.158.129	(1.158.129)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	1.158.129	1.158.129

Ενδιάμεση κατάσταση αποτελεσμάτων εταιρίας από 1.7.2012 έως 30.9.2012

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	363.017	(363.017)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	363.017	363.017

Ενδιάμεση κατάσταση ταμειακών ροών εταιρίας

	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Αναταξινομηθέντα</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	(1.158.129)	1.158.129	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	(1.158.129)	(1.158.129)

17. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εύλογη αξία των απαιτήσεων κατά πελατών, των λοιπών απαιτήσεων, των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών υποχρεώσεων.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιαστικά από την αντίστοιχη λογιστική αξία.

	30.9.2013	
	<u>Ενοποιημένα στοιχεία</u>	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εύλογη αξία</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού		
Απαιτήσεις κατά πελατών	1.062.250	1.062.250
Λοιπές απαιτήσεις	2.516.762	2.516.762

Χρηματοοικονομικά στοιχεία Υποχρεώσεων		
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	231.009	231.009
Λοιπές υποχρεώσεις	3.111.928	3.111.928

	30.9.2013	
	<u>Στοιχεία Εταιρίας</u>	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εύλογη αξία</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού		
Απαιτήσεις κατά πελατών	1.009.943	1.009.943
Λοιπές απαιτήσεις	2.236.350	2.236.350

Χρηματοοικονομικά στοιχεία Υποχρεώσεων		
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	231.009	231.009
Λοιπές υποχρεώσεις	3.006.791	3.006.791

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επιπέδου 3.

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3 και ισχύουν για τον όμιλο και την Εταιρία.

Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2013	Ενεργητικό	47.775
Συνολικό κέρδος ή ζημιά που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση		<u>1.124</u>
Υπόλοιπο την 30.9.2013		48.899

18. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2013 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 25 Νοεμβρίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ