



# ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

από 01 Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009

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

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποσκοπούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του Ομίλου της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση του διαδικτύου [www.astikaakinita.gr](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,  
105 64 Αθήναι  
243/06/Β/86/46  
Υπουργείο Οικονομίας,  
Ανταγωνιστικότητας  
και Ναυτιλίας

ΑΡ.Μ.Α.Ε.:

Εποπτεύουσα Υπηρεσία:

Ημερομηνία εγκρίσεως των ετήσιων  
Οικονομικών Καταστάσεων  
(από τις οποίες αντλήθηκαν  
τα συνοπτικά στοιχεία):

17 Φεβρουαρίου 2010  
Νικόλαος Βουνισιάς  
(Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.18701)

Ελεγκτική εταιρία:

Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:  
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας:

**ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**  
(Εκτελεστικό μέλος)  
Μαρίνος Σ. Γιαννόπουλος

**ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ**

(Εκτελεστικό μέλος)  
Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελο

KPMG

Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Με σύμφωνη γνώμη  
[www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)

**ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

(Εκτελεστικό μέλος)  
Αντώνιος Σ. Λεούσης

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

Θεοφάνης Δ. Σαξώνης  
Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος  
Γεώργιος Ν. Κόντος  
Αθανάσιος Α. Μηλιάς

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία.....	535.054	556.832	535.054	556.832
Επενδύσεις σε ακίνητα .....	58.763.874	48.514.444	41.548.348	42.004.022
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	98.383	161.778	98.383	161.778
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες .....	—	—	15.798.305	7.265.780
Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση .....	30.686.623	45.829.890	30.686.623	45.829.890
Απαιτήσεις από πελάτες .....	809.315	1.008.214	809.312	1.008.211
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία....	24.866.802	16.570.074	25.929.818	15.944.107
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b> .....	<b>115.760.051</b>	<b>112.641.232</b>	<b>115.405.843</b>	<b>112.770.620</b>

### ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μετοχικό κεφάλαιο.....	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως.....	56.952.073	55.161.687	57.008.382	55.316.549
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων μητρικής (α) ...	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Δικαιώματα μειοψηφίας (β) .....	—	—	—	—
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ)=(α)+(β) .....	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	872.683	695.758	859.863	687.453
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.....	1.065.619	—	1.000.000	—
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	3.669.676	3.583.787	3.337.598	3.566.618
Σύνολο υποχρεώσεων (δ) .....	5.607.978	4.279.545	5.197.461	4.254.071
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ</b> <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b> .....	<b>115.760.051</b>	<b>112.641.232</b>	<b>115.405.843</b>	<b>112.770.620</b>

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	31.12.2008	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	31.12.2008
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	4.607.895	4.406.804	3.980.940	3.843.046
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	7.872.708	9.599.838	7.872.708	9.599.838
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων ...	6.537	—	2.453	—
Μείον: Δαπάνες εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών .....	6.962.315	8.134.726	6.819.391	8.004.594
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών.....	5.524.825	5.871.916	5.036.710	5.438.290
Έσοδα από τόκους .....	1.613.445	3.118.567	1.583.726	3.096.369
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.....	4.427.653	4.619.593	3.957.693	4.186.472
Κέρδη προ φόρων .....	5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Κέρδη μετά από φόρους (α) .....	4.061.294	5.987.007	3.565.769	5.546.640
<b>Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται</b> <b>απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση</b> Μεταβολή του αποθεματικού των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων .....	1.626.064	(2.894.322)	1.626.064	(2.894.322)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών εξωτερικού .....	(396.972)	(802.442)	—	—
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση μετά το φόρο εισοδήματος (β) .....	1.229.092	(3.696.764)	1.626.064	(2.894.322)
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως (α)+(β) .....</b>	<b>5.290.386</b>	<b>2.290.243</b>	<b>5.191.833</b>	<b>2.652.318</b>
<b>Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε:</b>				
<b>Μετόχους μητρικής</b> .....	4.061.294	5.987.007	—	—
Δικαιώματα μειοψηφίας .....	—	—	—	—
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως που</b> <b>αναλογεί σε:</b>				
<b>Μετόχους μητρικής</b> .....	5.290.386	2.290.243	—	—
Δικαιώματα μειοψηφίας .....	—	—	—	—
<b>Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή</b> <b>βασικά και προσαρμοσμένα (σε €).....</b>	0,2901	0,4276	0,2547	0,3962
Προτεινόμενο μερίσμα ανά μετοχή.....	—	—	0,25	0,25
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων .....	5.081.671	5.243.992	4.538.249	4.738.064

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Σύνολο καθαρής θέσεως ενάρξεως χρήσεως (1.1.2009 και 1.1.2008 αντίστοιχα).....	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.364.231
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως .....	5.290.386	2.290.243	5.191.833	2.652.318
Διανεμηθέντα μερίσματα .....	(3.500.000)	(3.500.000)	(3.500.000)	(3.500.000)
Σύνολο καθαρής θέσεως λήξεως χρήσεως (31.12.2009 και 31.12.2008 αντίστοιχα).....	110.152.073	108.361.687	110.208.382	108.516.549

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΩΩΝ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	31.12.2008	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2009	31.12.2008
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων .....	5.987.403	7.735.257	5.471.020	7.279.938
Πλέον / μείον προσαρμογές για: Αποσβέσεις.....	654.018	624.399	580.556	551.592
Αποτέλεσμα επενδυτικής δραστηριότητας.....	28.396	—	28.197	—
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα .....	32.226	—	30.833	—
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων .....	—	77.854	—	77.854
Λοιπά έξοδα.....	32.109	38.919	32.109	38.919
Κέρδη πώλησης παγίου.....	(6.537)	—	(2.453)	—
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κινήσεως ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες	(313.732)	797.295	(2.479.393)	721.769
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων .....	—	—	—	—
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) .....	368.151	(333.764)	(38.906)	(291.304)
Καταβληθέντοι φόροι.....	(2.261.672)	(1.847.411)	(2.289.132)	(1.713.463)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών)</b> <b>από λειτουργικές δραστηριότητες (α) .....</b>	<b>4.520.362</b>	<b>7.092.549</b>	<b>1.332.831</b>	<b>6.665.305</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
(Αγορές) / πωλήσεις ομολόγων .....	16.574.920	234.250	16.574.920	234.250
Καταθέσεις προθεσμίας.....	(1.400.000)	(7.100.000)	(1.400.000)	(7.100.000)
Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	(7.532.525)	—	(7.532.525)	—
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	(2.757.150)	(382.776)	(42.458)	(127.218)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων .....	5.000	—	5.000	—
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών)</b> <b>από επενδυτικές δραστηριότητες (β) .....</b>	<b>4.890.245</b>	<b>(7.248.526)</b>	<b>7.604.937</b>	<b>(6.992.968)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Μερίσματα πληρωθέντα.....	(3.182.944)	(3.524.632)	(3.182.944)	(3.524.632)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών)</b> <b>από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ).....</b>	<b>(3.182.944)</b>	<b>(3.524.632)</b>	<b>(3.182.944)</b>	<b>(3.524.632)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά</b> <b>διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως</b> <b>(α)+(β)+(γ) .....</b>	<b>6.227.663</b>	<b>(3.680.609)</b>	<b>5.754.824</b>	<b>(3.852.295)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b> <b>ενάρξεως χρήσεως .....</b>	<b>7.488.135</b>	<b>11.168.744</b>	<b>6.795.307</b>	<b>10.647.602</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b> <b>λήξεως χρήσεως .....</b>	<b>13.715.798</b>	<b>7.488.135</b>	<b>12.550.131</b>	<b>6.795.307</b>

### ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήναι	—	31.12.09 31.12.08
ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	Σερβία	100%	100%
ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE	FYROM	100%	100%
ALPHA REAL ESTATE BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%
CHARDASH TRADING E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	—

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης.

Την 24 Ιουλίου 2009 ολοκληρώθηκε η εξαγορά της εταιρίας CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.

2. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 90,30%.

3. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και του Ομίλου αναφέρονται στη σημείωση 8 των Οικονομικών Καταστάσεων.

4. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διατηρία διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.

5. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2009 ήταν 63 άτομα (31.12.2008: 65).

6. Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 1.1.2009 έως 31.12.2009 προέκυψαν τα εξής ποσά:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Έσοδα	13.154.720	12.516.678
Λοιπά έξοδα	1.819.632	1.812.748
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών	199.288	199.288

Τα υπόλοιπα, κατά την 31.12.2009 των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Απαιτήσεις	53.999.248	55.627.240
Υποχρεώσεις	1.580.713	1.515.094

Αθήναι, 17 Φεβρουαρίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ