

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΤΗΣ 31.12.2008**

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

ΑΘΗΝΑΙ ,18 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2009

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίδα
Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....	5
Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή .....	12

### Οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2008

· Κατάσταση αποτελεσμάτων .....	14
· Ισολογισμός .....	15
· Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	16
· Κατάσταση ταμειακών ροών .....	17
· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	

<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u> .....	18
--	----

<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u> .....	19
--	----

1.1 Βάση παρουσίασης .....	19
1.2 Αρχές ενοποιήσεως.....	24
1.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	25
1.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	25
1.5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	26
1.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	26
1.7 Απομείωση αξίας πάγιων στοιχείων .....	27
1.8 Άυλα πάγια .....	27
1.9 Φόρος εισοδήματος .....	27
1.10 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση .....	27
1.11 Ταμείο και διαθέσιμα .....	28
1.12 Παροχές στο προσωπικό κατά τη συνταξιοδότηση .....	28
1.13 Προβλέψεις .....	28
1.14 Έσοδα .....	29
1.15 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	29
1.16 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας .....	31

#### Αποτελέσματα

2 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	31
3 Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	32
4 Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα.....	32
5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	33
6 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	33
7 Αποσβέσεις.....	33
8 Φόρος εισοδήματος.....	34
9 Καθαρά κέρδη ανά μετοχή.....	35

#### Ενεργητικό

10 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	35
11 Άυλα πάγια.....	36
12 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	36
13 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	37
14 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	38

15	Απαιτήσεις από πελάτες.....	39
16	Λοιπές απαιτήσεις.....	39
17	Ταμείο και διαθέσιμα.....	40
	<u>Καθαρή θέση</u>	
18	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	40
19	Αποθεματικά.....	40
20	Μέρισμα χρήσεως.....	40
	<u>Υποχρεώσεις</u>	
21	Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό.....	41
22	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	42
23	Προμηθευτές.....	42
24	Λοιπές υποχρεώσεις.....	43
	<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
25	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	43
26	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	44
27	Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας .....	45
28	Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	47
	<b>Στοιχεία και Πληροφορίες της χρήσεως από</b>	
	<b>01 Ιανουαρίου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008.....</b>	<b>48</b>
	<b>Πληροφορίες βάσει άρθρου 10 Ν.3401/2005 που δημοσιεύθηκαν από</b>	
	<b>την εταιρία κατά τη χρήση 2008 .....</b>	<b>49</b>
	<b>Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων</b>	
	<b>της Εταιρίας και του Ομίλου.....</b>	<b>55</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 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008 καταρτίσθηκαν 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.

ΑΘΗΝΑΙ, 18 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΚΟΝΤΟΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**  
**επί των Ιδιαίτερων και Ενοποιημένων Οικονομικών**  
**Καταστάσεων για τη χρήση από 01/01/2008 έως 31/12/2008**

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 2008.

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 κλειομένης 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 2008 όπως αποτυπώνεται στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρίας υπήρξε θετική. Η συνολική απόδοση του Ομίλου (κέρδη προ φόρων / σύνολο εσόδων) διαμορφώθηκε στο 45,16% από 43,5% το έτος 2007. Αντίστοιχα η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου διαμορφώθηκε στο 7,1% από 6,4% το έτος 2007. Η επέκταση στην Νοτιανατολική Ευρώπη χαρακτηρίζεται επιτυχής και η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στο κύκλο εργασιών της χρήσεως 2008 ανήλθε στο 4% και στα κέρδη προ φόρων 5,9%.

Την 31/12/2008 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 32 ακίνητα, εκ των οποίων 24 βρίσκονται στην Ελλάδα, 6 στην Σερβία, 1 στην Βουλγαρία και 1 στη FYROM.

Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 55.500.000.

#### **Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθε σε € 14 εκατ. έναντι € 13,3 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5%. Τα έσοδα παραχής υπηρεσιών (εκτιμήσεις και διαχείριση ακινήτων) αυξήθηκαν κατά 3% και ανήλθαν σε € 9,6 εκατ.

#### **Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε € 3,1 εκατ. έναντι € 2,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση κατά 15%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην σημαντική άνοδο των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της χρήσεως καθώς και στην αύξηση των διαθεσίμων που επενδύθηκαν σε προθεσμιακές καταθέσεις.

### Σύνολο εξόδων

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε € 9,4 εκατ. έναντι € 9 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 4% η οποία οφείλεται στις δαπάνες των συνεργατών μηχανικών και στο φόρο που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων. Καταβάλλεται προσπάθεια κατά την τρέχουσα χρήση, λόγω και των δυσμενών οικονομικών συνθηκών, να περιορισθούν οι δαπάνες.

### Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε € 7,74 εκατ. έναντι € 6,98 της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση 11%. Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση κατά 7%.

Η αύξηση των κερδών προ φόρων οφείλεται στον συνδυασμό της μεγαλύτερης αυξήσεως του κύκλου εργασιών και των εσόδων από τόκους, από αυτήν της αυξήσεως του συνόλου των εξόδων.

### Καθαρά κέρδη μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου, μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας, για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε € 6,0 εκατ. έναντι € 5,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσεως παρουσιάζοντας αύξηση κατά 18%. Για την Εταιρία τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους παρουσίασαν αύξηση κατά 13%.

### Ταμειακές ροές

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε € 14,6 εκατ. έναντι € 11,2 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση κατά 30,6%. Τα χρηματικά διαθέσιμα είναι επενδεδυμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου δεν υπάρχουν δανειακές υποχρεώσεις.

### Αξίογραφα διαθέσιμα προς πώληση

Πρόκειται κυρίως για ομολογίες αξίας κτήσεως € 49,1 εκατ. με διαφορετικές ημερομηνίες λήξεως και αποδόσεως τριμήνου Euribor πλέον προσαυξήσεως που ποικίλει για κάθε ομολογία.

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

Σχόλια		31/12/2008	31/12/2007
Δείκτης οικονομικής αυτάρκειας	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	2.532,8%	2.403,5%
Δείκτης βαθμού χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων από Ίδια Κεφάλαια	Ίδια Κεφάλαια / Πάγια	220,8%	218,9%
Δείκτης απεικονίσεως γενικής ρευστότητας	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	488,5%	403,35%
Δείκτης δανειακής εξάρτησης	Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Παθητικού	3,8%	4,0%

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

### **Αγορά ακινήτου στη Σερβία**

Η θυγατρική εταιρία του Ομίλου ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD απέκτησε εντός της χρήσεως επενδυτικό ακίνητο στο Βελιγράδι αξίας € 256 χιλ. Το ανωτέρω ακίνητο έχει εκμισθωθεί στην ALPHA BANK SRBIJA A.D.

### **Ολοκλήρωση κατασκευής ακινήτου στη Βουλγαρία**

Εντός της χρήσεως 2008 ολοκληρώθηκε η κατασκευή επενδυτικού ακινήτου στην πόλη Φιλιππούπολη Βουλγαρίας. Το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εκμισθωθεί στην ALPHA BANK BULGARIA.

### **Ενιαίο Εταιρικό Σύστημα Διαχείρισεως Εκτιμήσεων**

Εντός της χρήσεως 2008 τέθηκε σε χρήση το πρώτο μέρος του Ενιαίου Εταιρικού Συστήματος Διαχείρισεως Εκτιμήσεων που αναπτύχθηκε με τις προδιαγραφές της Εταιρίας από εξωτερικό προμηθευτή. Η ανωτέρω εφαρμογή επέτρεψε, την χρήση των ηλεκτρονικών εντύπων – εκτιμήσεων από το σύνολο των υπαλλήλων και των συνεργαζόμενων μηχανικών – εκτιμητών, καθώς και την καλλίτερη διαχείριση του κύκλου παραγωγής των εκτιμήσεων από τη Γραμματεία της Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών.

Ήδη από τα στελέχη της Εταιρίας σχεδιάζεται η ανάπτυξη της 2<sup>ης</sup> εκδόσεως του συγκεκριμένου λογισμικού.

### **Κτηματολόγιο**

Εντός της χρήσεως 2008 στα πλαίσια διαχείρισεως των ακινήτων της Τραπέζης, η Εταιρία μερίμνησε για την συμπλήρωση και υποβολή των δηλώσεων του Ν.2308/1995 στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. των ακινήτων ιδιοκτησίας της, ιδιοκτησίας της ALPHA BANK καθώς και εκείνων ιδιοκτησίας των θυγατρικών εταιριών του Ομίλου. Το πλήθος των δικαιωμάτων που δηλώθηκαν υπερέβησαν τα 800.

### **Μεταγενέστερα γεγονότα**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά τη λήξη της χρήσεως και μέχρι την ημερομηνία συντάξεως της Εκθέσεως.

### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Θεωρείται βέβαιο ότι η διεθνής κρίση η οποία πλήττει δριμύτατα το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων παγκοσμίως θα επηρεάσει αρνητικά και τις τιμές των ακινήτων.

Υπό τις παρούσες συνθήκες η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας απαιτεί σύνεση, υπομονή και σωστή επιλογή στις τοποθετήσεις. Προβλέπεται επιβράδυνση των εσόδων από εκτιμήσεις ενώ τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων προβλέπεται να παραμείνουν σταθερά. Όλα τα ακίνητα του Ομίλου θα παραμείνουν εκμισθωμένα σύμφωνα με τις αρχικές συμβάσεις που έχουν υπογραφεί.

Η Εταιρία μας μετά από αρκετά χρόνια σημαντικής ανάπτυξης, πληρεί όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αντιμετώπιση της κρίσης, αλλά και για την επιδίωξη διατήρησης

εύλογων μερισματικών αποδόσεων και δημιουργίας σταθερών μακροπρόθεσμα αξιών για τους μετόχους της.

Συγκεκριμένα η Εταιρία διαθέτει:

- Υψηλότερης 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 εκμεταλλευόμενη την διόρθωση των τιμών, που ήδη έχει αρχίσει, επενδύοντας σε ακίνητα που θα τις εξασφαλίσουν σταθερές και βελτιωμένες αποδόσεις. Παράλληλα επιδιώκει τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών επενδύοντας σε συστήματα που θα δώσουν την δυνατότητα μείωσης των λαθών και παρεκκλίσεων.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

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

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με πελάτες- μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται καθυστερήσεις πληρωμών και επισφάλειες. Ο σημαντικότερος όγκος συναλλαγών πραγματοποιείται με συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου της ALPHA BANK. Ο Όμιλος επίσης περιορίζει την έκθεσή του σε πιστωτικούς κινδύνους επενδύοντας μόνο σε προθεσμιακές καταθέσεις και σε άμεσα ρευστοποιήσιμες ομολογίες εκδοτών εταιριών του Ομίλου της ALPHA BANK.

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Ο Όμιλος όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις ,εμφανίζει υπερεπάρκρη ρευστότητα συνολικού ποσού € 60 εκατ. και επομένως ο σχετικός κίνδυνος δεν φαίνεται να μπορεί να επηρεάσει την λειτουργία του.

### **Κίνδυνος συνθηκών αγοράς**

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται στον κίνδυνο αλλαγής τιμών, στον κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών και στον κίνδυνο των επιτοκίων. Η έκθεση του Ομίλου σε διακυμάνσεις επιτοκίων περιορίζεται στο ελάχιστο καθώς οι επενδύσεις των προθεσμιακών καταθέσεων είναι σταθερού επιτοκίου μεγάλης διάρκειας και οι επενδύσεις σε ομολογίες είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με περίοδο αναπροσαρμογής τριών μηνών. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών από τις επενδύσεις στις χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης. Ο Όμιλος με την πολιτική που ακολουθείται ως μέλος του Ομίλου της ALPHA BANK δεν είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος στους ανωτέρω κινδύνους. Από την σύγκριση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου των ιδιαίτερων και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την αναπόσβεστη αξία των ακινήτων που αποτυπώνεται στο ενεργητικό προκύπτει ότι η εύλογη αξία είναι υψηλότερη κατά € 6,9 εκατ. Επομένως θέμα απομειώσεως μπορεί να προκύψει μόνο εάν η περαιτέρω πτώση της αξίας των εμπορικών ακινήτων υπερβεί το 13% κατά μέσο όρο. Δεν θεωρούμε πολύ πιθανή μια τέτοια εξέλιξη αφού το



σύνολο σχεδόν των επενδυτικών ακινήτων ευρίσκονται σε περιοχές μεγάλης εμπορικότητας όπου ιστορικά έχει αποδειχθεί ότι οι πτώσεις τιμών είναι περιορισμένες.

#### 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 31/12/2008 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>
<b>Απαιτήσεις από :</b>		
ALPHA BANK (καταθέσεις προθεσμιακές και όψεως)	14.044.645	13.893.883
ALPHA BANK (αμοιβές και λοιπές εργασίες)	1.236.076	1.215.018
ALPHA LEASING	-	-
ALPHA CREDIT GROUP PLC	45.789.788	45.789.788
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA		
ΕΟΟΔ	-	130.000
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279
ALPHA BANK AD SKOPJE	150.761	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	370.248	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>61.591.797</u></b>	<b><u>61.028.968</u></b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>		
ALPHA BANK	510.629	510.629
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	7.676
<b>Σύνολο</b>	<b><u>518.305</u></b>	<b><u>518.305</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2008 αναλύονται ως εξής:

<b>Έσοδα</b>		
ALPHA BANK (έσοδα από τόκους)	450.441	440.176
ALPHA BANK (έσοδα από παροχή υπηρεσιών)	12.535.113	12.535.113
ALPHA LEASING A.E.	8.500	8.500
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	2.600	2.600
ALPHA BANK CYPRUS LTD	94.737	94.737
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	3.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	2.000
ALPHA BANK SRBIJA AD	489.006	-
ΑΡΕ FIXED ASSETS ΑΕ	15.000	15.000
ALPHA CREDIT GROUP	2.475.189	2.475.189
ALPHA BANK AD SKOPJE	26.738	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>16.102.324</u></b>	<b><u>15.576.315</u></b>
<b>Έξοδα</b>		
ALPHA BANK	1.724.562	1.724.235
ALPHA BANK SRBIJA AD	5.737	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.730.299</u></b>	<b><u>1.724.235</u></b>

<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	<b>198.719</b>	<b>198.719</b>
---	----------------	----------------

#### ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2008 ανέρχεται σε Ευρώ 3.500.000 ισόποσο με το αντίστοιχο μέρισμα της χρήσεως 2007.

#### 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 ονοματικής 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 31.12.2008 ποσοστό 88,59% 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 και ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D. με έδρα τη Σόφια.

## **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.

Για την Εταιρία  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Μαρίνος Σ. Γιαννόπουλος

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

### **Έκθεση επί των 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 2008 και τις ατομικές και ενοποιημένες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμιακών Ροών για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και μία περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπών επεξηγηματικών σημειώσεων.

#### **Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη και την εύλογη παρουσίαση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με τη σύνταξη και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες, που οφείλονται σε απάτη ή λάθος επιλέγοντας και εφαρμόζοντας κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και πραγματοποιώντας λογιστικές εκτιμήσεις οι οποίες είναι εύλογες για την περίσταση.

#### **Ευθύνη Ελεγκτή**

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με κανόνες ηθικής δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη του το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, σχετικά με τη σύνταξη και την εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για την περίσταση και όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των 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 Οικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την ατομική και ενοποιημένη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και ενοποιημένες ταμιακές ροές της για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων**

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 37, 43<sup>α</sup>, και 107 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 19 Φεβρουαρίου 2009

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Νικόλαος Βουνισέας, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 18701

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	
		Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2	9.599.838	9.302.593	9.599.838	9.302.593
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	4.406.804	4.007.986	3.843.046	3.743.264
Έσοδα από πώληση ακινήτων		-	32.170	-	32.170
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	4	3.118.567	2.707.843	3.096.369	2.701.058
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>17.125.209</b>	<b>16.050.592</b>	<b>16.539.253</b>	<b>15.779.085</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5	(3.303.660)	(3.313.536)	(3.303.660)	(3.313.536)
Αμοιβές τρίτων		(4.154.342)	(3.857.596)	(4.132.861)	(3.846.286)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	6	(1.307.551)	(1.239.105)	(1.271.202)	(1.201.402)
Αποσβέσεις	7	(624.399)	(605.708)	(551.592)	(547.370)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(9.389.952)</b>	<b>(9.015.945)</b>	<b>(9.259.315)</b>	<b>(8.908.594)</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-	(57.877)	-	(57.150)
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>7.735.257</b>	<b>6.976.770</b>	<b>7.279.938</b>	<b>6.813.341</b>
Φόρος εισοδήματος	8	(1.748.250)	(1.920.093)	(1.733.298)	(1.907.772)
<b>Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>5.987.007</b>	<b>5.056.677</b>	<b>5.546.640</b>	<b>4.905.569</b>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της εταιρίας		5.987.007	5.056.677	5.546.640	4.905.569
Καθαρά κέρδη αναλογούντα σε τρίτους		-	-	-	-
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€) βασικά και προσαρμοσμένα		0,4276	0,3612	0,40	0,35

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
	Σημείωση				
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10	556.832	777.457	556.832	556.317
Άυλα πάγια	11	161.778	151.941	161.778	151.941
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	48.514.444	49.285.639	42.004.022	42.441.651
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	13	-	-	7.265.780	7.265.780
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	14	45.829.890	48.985.411	45.829.890	48.985.411
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22	69.546	70.182	69.546	70.182
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>95.132.490</b>	<b>99.270.630</b>	<b>95.887.848</b>	<b>99.471.282</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	15	1.008.214	1.271.653	1.008.211	1.270.217
Λοιπές απαιτήσεις	16	1.912.393	2.419.299	1.979.254	2.412.069
Ταμείο και διαθέσιμα	17	14.588.135	11.168.744	13.895.307	10.647.602
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>17.508.742</b>	<b>14.859.696</b>	<b>16.882.772</b>	<b>14.329.888</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>112.641.232</b>	<b>114.130.326</b>	<b>112.770.620</b>	<b>113.801.170</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	(886.341)	2.554.422	(196.633)	2.441.689
Κέρδη εις νέον		35.863.142	33.632.136	35.328.296	33.537.656
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας</b>		<b>108.361.687</b>	<b>109.571.444</b>	<b>108.516.549</b>	<b>109.364.231</b>
Δικαιώματα τρίτων		-	-	-	-
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>108.361.687</b>	<b>109.571.444</b>	<b>108.516.549</b>	<b>109.364.231</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	21	247.732	274.425	247.732	274.425
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22	448.026	599.654	439.721	589.857
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>695.758</b>	<b>874.079</b>	<b>687.453</b>	<b>864.282</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	23	538.387	763.951	538.387	763.951
Λοιπές υποχρεώσεις	24	3.045.400	2.920.852	3.028.231	2.808.706
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>3.583.787</b>	<b>3.684.803</b>	<b>3.566.618</b>	<b>3.572.657</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>4.279.545</b>	<b>4.558.882</b>	<b>4.254.071</b>	<b>4.436.939</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>		<b>112.641.232</b>	<b>114.130.326</b>	<b>112.770.620</b>	<b>113.801.170</b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ**

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ							ΕΤΑΙΡΙΑΣ					
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ							ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ					
	ΔΙΑΦΟΡΑ		ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΣΥΝΑΛ/ΚΕΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ			ΔΙΑΦΟΡΑ		ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ		
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΥΠΕΡ	ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ	ΔΙΑΦΟΡΕΣ	ΚΕΡΔΩΝ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΥΠΕΡ	ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ	ΚΕΡΔΩΝ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ				ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ				
Υπόλοιπο 01.01.07	53.200.000	20.184.886	2.727.574	153.962	32.376.458		108.642.880	53.200.000	20.184.886	2.727.574	32.433.087		108.545.547
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>													
<b>περιόδου 01.01-31.12.07</b>													
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(535.955)				(535.955)			(535.955)			(535.955)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			(50.930)				(50.930)			(50.930)			(50.930)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				(41.228)			(41.228)						
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίσθηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(586.885)	(41.228)			(628.113)			(586.885)			(586.885)
Αποτέλεσμα περιόδου					5.056.677		5.056.677				4.905.569		4.905.569
Σύνολο αποτελέσματος			(586.885)	(41.228)	5.056.677		4.428.564			(586.885)	4.905.569		4.318.684
Διανεμηθέντα μερίσματα					(3.500.000)		(3.500.000)				(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			301.000		(301.000)					301.000	(301.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.07</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>2.441.689</b>	<b>112.734</b>	<b>33.632.135</b>		<b>109.571.444</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>2.441.689</b>	<b>33.537.656</b>		<b>109.364.231</b>
<b>Μεταβολές στη καθαρή θέση</b>													
<b>περιόδου 01.01-31.12.08</b>													
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(2.894.322)				(2.894.322)			(2.894.322)			(2.894.322)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				(802.442)			(802.442)						
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίσθηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(2.894.322)	(802.442)			(3.696.764)			(2.894.322)			(2.894.322)
Αποτέλεσμα περιόδου					5.987.007		5.987.007				5.546.640		5.546.640
Σύνολο αποτελέσματος			(2.894.322)	(802.442)	5.987.007		2.290.243			(2.894.322)	5.546.640		2.652.318
Διανεμηθέντα μερίσματα					(3.500.000)		(3.500.000)				(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000		(256.000)					256.000	(256.000)		
<b>Υπόλοιπο 31.12.08</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>(196.633)</b>	<b>(689.708)</b>	<b>35.863.142</b>		<b>108.361.687</b>	<b>53.200.000</b>	<b>20.184.886</b>	<b>(196.633)</b>	<b>35.328.296</b>		<b>108.516.549</b>



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

(Ποσά σε Ευρώ)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ		ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 1 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	7.735.257	6.976.770	7.279.938	6.813.341
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις	624.399	605.708	551.592	547.370
Απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.980	-	2.980	-
Προβλέψεις	35.939	34.289	35.939	34.289
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	77.854	-	77.854	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	57.877	-	57.150
Ζημία πώλησης παγίου	-	20.340	-	20.340
	<u>8.476.429</u>	<u>7.694.984</u>	<u>7.948.303</u>	<u>7.472.490</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	797.295	1.080.641	721.769	2.717.081
	<u>(333.764)</u>	<u>383.514</u>	<u>(291.304)</u>	<u>283.899</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	8.939.960	9.159.139	8.378.768	10.473.470
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(1.847.411)</u>	<u>(2.321.004)</u>	<u>(1.713.463)</u>	<u>(2.310.693)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>7.092.549</u>	<u>6.838.135</u>	<u>6.665.305</u>	<u>8.162.777</u>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
(Αγορά ) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	234.250	8.632.333	234.250	8.632.333
(Απόκτηση) / πώληση θυγατρικών και συγγενών εταιριών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-	-	-	(3.645.780)
Καταθέσεις προθεσμίας άνω των τριών μηνών	(7.100.000)	-	(7.100.000)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(382.776)	(1.930.473)	(127.218)	(108.716)
Εισπράξεις από πώλησεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	460.000	-	460.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>(7.248.526)</u>	<u>7.161.860</u>	<u>(6.992.968)</u>	<u>5.337.837</u>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(3.524.632)</u>	<u>(3.507.416)</u>	<u>(3.524.632)</u>	<u>(3.507.416)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(3.524.632)</u>	<u>(3.507.416)</u>	<u>(3.524.632)</u>	<u>(3.507.416)</u>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(3.680.609)</b>	<b>10.492.579</b>	<b>(3.852.295)</b>	<b>9.993.198</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου</b>	17 <b>11.168.744</b>	<b>676.165</b>	<b>10.647.602</b>	<b>654.404</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου</b>	17 <b>7.488.135</b>	<b>11.168.744</b>	<b>6.795.307</b>	<b>10.647.602</b>

## **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 μετονομάσθηκε το 1982 σε «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών Οικοδομικών Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων ». Το 1998 προστέθηκε η λέξη ALPHA στην επωνυμία της Εταιρίας.

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

Την 31/12/2008 απασχολούσε 65 άτομα εκ των οποίων 23 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

Η διάρκεια της Εταιρίας έχει ορισθεί μέχρι την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2052 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 2008 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο εμμέσως κατά ποσοστό 88,59% μέσω της εταιρίας ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED στην οποία η ALPHA BANK συμμετέχει κατά ποσοστό 100%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 18<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2009.

### **Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές**

Οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2008 παρουσιάζονται παρακάτω:

#### **1.1 Βάση παρουσίασης**

Οι οικονομικές καταστάσεις αφορούν τη χρήση 1.1 – 31.12.2008, και έχουν συνταχθεί 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 19<sup>ης</sup> Ιουλίου 2002.

Οι παρούσες 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 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 ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2008, είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2007, αφού ληφθούν υπόψη τα Πρότυπα και οι νέες Διερμηνείες, που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2008:

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα : Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» όσον αφορά την αναταξινόμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού» (Κανονισμός 1004/15.10.2008)

Η εν λόγω τροποποίηση που εκδόθηκε στις 13 Οκτωβρίου 2008 επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την αναταξινόμηση ορισμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, σε κατηγορίες αποτίμησης, διαφορετικές από εκείνες που είχαν ταξινομηθεί κατά την αρχική αναγνώρισή τους. Η ανωτέρω δυνατότητα μπορεί να εφαρμοστεί αναδρομικά από την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2008. Η υιοθέτηση της παραπάνω τροποποίησης δεν εφαρμόστηκε από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- Διερμηνεία 11 «Δ.Π.Χ.Π. 2 – Συναλλαγές συμμετοχικών τίτλων της ίδιας επιχείρησης ή επιχειρήσεων του ίδιου ομίλου» (Κανονισμός 611/1.6.2007)

Η υιοθέτησή της δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- Διερμηνεία 14 «ΔΛΠ 19 – Το όριο σε ένα περιουσιακό στοιχείο καθορισμένων παροχών, οι ελάχιστες κεφαλαιακές υποχρεώσεις και οι αλληλεπιδράσεις τους» (Κανονισμός 1263/16.12.2008)

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Με τη διερμηνεία αυτή διευκρινίζεται πότε το πλεόνασμα ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους δύναται να αναγνωρισθεί ως στοιχείο του ενεργητικού και σε ποιο βαθμό περιορίζεται από τυχόν υποχρεώσεις για τη χρηματοδότηση παροχών που θα καταστούν δεδουλευμένες στο μέλλον.

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

Εκτός των Προτύπων και Διερμηνειών που αναφέρονται ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2008 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία και τον Όμιλο.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 8 «Λειτουργική Τομείς» (Κανονισμός 1358/21.11.2007)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009

Το Πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 «Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα». Η υιοθέτηση του από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους από την Εταιρία και τον Όμιλο αναμένεται να επιφέρουν αλλαγές στον τρόπο παρουσίασης των δραστηριοτήτων της κατά τομέα λειτουργίας.

- Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 23 «Κόστος δανεισμού» (Κανονισμός 1260/10.12.2008)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009

Την 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2007, το Συμβούλιο εξέδωσε το αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 23, σύμφωνα με το οποίο δεν επιτρέπεται η άμεση καταχώρηση στα αποτελέσματα, του κόστους δανεισμού που συνδέεται άμεσα με στοιχεία ενεργητικού για τα οποία απαιτείται σημαντικός χρόνος μέχρις ότου τεθούν σε παραγωγική λειτουργία ή είναι διαθέσιμα να πωληθούν. Το κόστος αυτό πλέον θα κεφαλαιοποιείται και θα αποτελεί μέρος του κόστους κτήσης του στοιχείου του ενεργητικού.

Η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

- Τροποποίηση Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (Κανονισμός 1261/16.12.2008)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009

Με την τροποποίηση αυτή, που εκδόθηκε την 17<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2008, διευκρινίζεται ότι οι προϋποθέσεις κατοχύρωσης των εν λόγω παροχών, διακρίνονται σε:

- Προϋποθέσεις που καθορίζουν το αν η επιχείρηση είναι αποδέκτης των υπηρεσιών που παρέχονται και οι οποίες διακρίνονται περαιτέρω σε:
  - προϋποθέσεις κατοχύρωσης που στηρίζονται αποκλειστικά στην παρέλευση του καθορισμένου χρόνου παροχής υπηρεσιών και
  - προϋποθέσεις που ταυτόχρονα επιβάλλουν την επίτευξη συγκεκριμένης απόδοσης.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

- ii. Προϋποθέσεις που δεν σχετίζονται με τη λήψη υπηρεσιών από την επιχείρηση.

Επιπλέον, για κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες, καθορίζονται διακριτοί κανόνες προσδιορισμού της εύλογης αξίας των παροχών κατά την ημερομηνία χορήγησής τους, καθώς και του λογιστικού χειρισμού στις περιπτώσεις μη επίτευξης των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί. Η υιοθέτηση της τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο, δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδεις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

- Τροποποίηση Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Κανονισμός 1274/17.12.2008)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009

Την 6<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2007, το Συμβούλιο εξέδωσε το αναθεωρημένο κείμενο του ΔΛΠ 1, του οποίου οι σημαντικότερες αλλαγές συνοψίζονται στα εξής:

- i. Εισάγεται η έννοια του συνολικού αποτελέσματος (comprehensive income), το οποίο πρέπει να παρουσιάζεται ως μία ξεχωριστή κατάσταση που θα συγκεντρώνει τα κονδύλια που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου και εκείνα που έχουν καταχωρηθεί απευθείας στην καθαρή θέση. Οι επιχειρήσεις δύνανται να απεικονίζουν ξεχωριστή κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, στην περίπτωση όμως αυτή, τα αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση θα παρουσιάζονται σε πρόσθετη κατάσταση.
- ii. Η κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσης, θα περιλαμβάνει τα κονδύλια που αφορούν αποκλειστικά τις συναλλαγές των επιχειρήσεων με τους κατόχους στοιχείων της καθαρής τους θέσης.
- iii. Στις περιπτώσεις που μία νέα λογιστική αρχή εφαρμόζεται αναδρομικά, καθώς και στις περιπτώσεις αναμορφώσεως κονδυλίων, τα συγκριτικά στοιχεία θα πρέπει να περιλαμβάνουν τους ισολογισμούς του τέλους και της αρχής της προηγούμενης χρήσης.

Η υιοθέτηση του Προτύπου από Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή του από την Εταιρία και τον Όμιλο, αναμένεται να επιφέρουν αλλαγές στον τρόπο παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

- Τροποποίηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 32 – «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Κανονισμός 53/21.1.2009)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009

Με την εφαρμογή της εν λόγω τροποποίησης, η οποία εκδόθηκε την 14<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2008, χρηματοοικονομικά μέσα που περιέχουν για τον κάτοχό τους το δικαίωμα να ζητήσει από τον εκδότη την επαναφορά ή εξόφλησή τους, δύνανται υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και κατ' εξαίρεση του ορισμού της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης να κατατάσσονται στην καθαρή θέση του εκδότη. Αντίστοιχη εξαίρεση υπό προϋποθέσεις παρέχεται και στην περίπτωση χρηματοοικονομικών μέσων που ο κάτοχός τους δικαιούται αναλογικό μερίδιο από την καθαρή θέση του εκδότη, μόνο σε περίπτωση ρευστοποίησης.

Με την εν λόγω τροποποίηση, απαιτούνται επίσης πρόσθετες γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης από την Εταιρία και τον Όμιλο δεν θα έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» όσον αφορά το κόστος κτήσης συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες ή συγγενείς εταιρίες.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1.1.2009 (Κανονισμός 69/23.1.2009).

Με την παρούσα τροποποίηση που εκδόθηκε από το Συμβούλιο την 22<sup>η</sup> Μαΐου 2008, το κόστος κτήσεως συμμετοχών σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες και σε κοινοπραξίες, στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις του επενδύοντος, δεν επηρεάζεται πλέον από διανομές κερδών που σχηματίστηκαν πριν την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχών. Οι εν λόγω διανομές θα καταχωρούνται πλέον στα αποτελέσματα ως έσοδα από μερίσματα. Με την τροποποίηση αυτή επήλθαν επίσης αλλαγές στο ΔΛΠ 36 – Απομείωση στοιχείων Ενεργητικού, στο οποίο προστέθηκαν ενδείξεις για την απομείωση συμμετοχών, με βάση την επίπτωση στην καθαρή θέση των εταιριών λόγω της διανομής μερισμάτων στις επενδύουσες σε αυτές εταιρίες.

Σε ότι αφορά τις επιχειρήσεις που για πρώτη φορά συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., και προκειμένου να καταστεί ευχερέστερη η διαδικασία συντάξεως των εν λόγω καταστάσεων, δίδονται εναλλακτικοί τρόποι προσδιορισμού του κόστους κτήσεως συμμετοχών σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες και σε κοινοπραξίες, με βάση την εύλογη αξία των συμμετοχών ή τη λογιστική αξία που αυτές είχαν με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα

Η εφαρμογή της τροποποίησης θα επιφέρει αλλαγές στις λογιστικές αρχές αναγνώρισης του εσόδου από μερίσματα και προσδιορισμού του κόστους κτήσεως των συμμετοχών της Εταιρίας.

- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα επιβράβευσης πελατών» (Κανονισμός 1262/16.12.2008)- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2008

Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 28 Ιουνίου 2007, διευκρινίζεται ο λογιστικός χειρισμός των προγραμμάτων επιβραβεύσεως που προσφέρουν οι επιχειρήσεις στους πελάτες τους ως κίνητρο για την αύξηση των πωλήσεων ή του εσόδου παροχής υπηρεσιών. Ειδικότερα, ορίζεται ότι η αξία των πόντων επιβράβευσης που χορηγούνται στους πελάτες πρέπει να διακρίνεται από το τίμημα της αρχικής πώλησης και να αναγνωρίζεται ως έσοδο όταν αυτοί εξαργυρώνονται. Στις περιπτώσεις που η επιχείρηση εισπράττει ποσά για λογαριασμό τρίτων οι οποίοι χορηγούν τους πόντους επιβράβευσης στους πελάτες της επιχείρησης, αυτά αναγνωρίζονται ως υποχρέωση της επιχείρησης προς τους τρίτους.

Η υιοθέτησή της διερμηνείας αυτής δεν θα έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις.

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Κανονισμός 70/23.1.2009)

Στα πλαίσια του προγράμματος ετησίων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε την 22<sup>η</sup> Μαΐου 2008, μη επείγουσες, αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα. Η πλειοψηφία αυτών ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1.1.2009, ενώ σε ελάχιστες περιπτώσεις, ορίζεται μεταγενέστερη ημερομηνία εφαρμογής. Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Επίσης, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα παρακάτω 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 Λογιστικού Προτύπου 27 – «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»- Ισχύουν για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009

Οι σημαντικότερες αλλαγές που επιφέρουν τα τροποποιημένα πρότυπα, τα οποία εκδόθηκαν την 10<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2008, συνοψίζονται στα εξής:

- i. Στις περιπτώσεις μεταβολής του ποσοστού συμμετοχής σε μια επιχείρηση, με την οποία είτε αποκτάται είτε χάνεται ο έλεγχος, η αξία της επένδυσης, που υπήρχε πριν τη μεταβολή του ποσοστού ή αυτής που τυχόν απέμεινε αντίστοιχα, πρέπει να αποτιμάται στην εύλογη αξία, με τη διαφορά να καταχωρείται στα αποτελέσματα.
- ii. Δίνεται η δυνατότητα αποτίμησης των δικαιωμάτων τρίτων, κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία τους. Επίσης, τα δικαιώματα τρίτων θα απορροφούν πλέον το σύνολο των ζημιών που τους αναλογεί.
- iii. Ενδεχόμενο τίμημα εξαγοράς μιας επιχείρησης αναγνωρίζεται ως υποχρέωση και αποτιμάται στην εύλογη αξία.
- iv. Τα έξοδα που σχετίζονται με τη διαδικασία εξαγοράς δεν αποτελούν πλέον συστατικό του συνολικού τιμήματος εξαγοράς, αλλά θα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επίσης, καθορίζεται, ρητά πλέον, ότι τυχόν διαφορά που προκύπτει κατά τη μεταβολή ποσοστών σε μια θυγατρική εταιρία, στην οποία εξακολουθεί να υπάρχει έλεγχος, μεταξύ του τιμήματος και της καθαρής θέσης που αντιστοιχεί στο ποσοστό μεταβολής, καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης»- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009

Στις 27 Νοεμβρίου 2008 δημοσιεύθηκε αναθεωρημένη έκδοση του εν λόγω προτύπου, με την οποία επήλθε αλλαγή στη δομή του. Σκοπός της αλλαγής αυτής ήταν η βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχει το εν λόγω πρότυπο καθώς και η διευκόλυνση της εφαρμογής μελλοντικών τροποποιήσεων. Η εν λόγω αναθεώρηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39 « Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Ετιμείτρηση» όσον αφορά στοιχεία κατάλληλα προς αντιστάθμιση - Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009.

Με την τροποποίηση αυτή, που εκδόθηκε την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2008, παρέχονται διευκρινήσεις όσον αφορά την εφαρμογή λογιστικής αντιστάθμισης. Συγκεκριμένα διευκρινίζεται ότι ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία σε μία αντιστάθμιση μεταβολών της εύλογης αξίας ή διακύμανσης των ταμειακών ροών, μπορούν να οριστούν:

- Η μερική μεταβολή της εύλογης αξίας ή των ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών μέσων,
- Η μεταβολή των ταμειακών ροών που συμβατικά σχετίζονται με τον πληθωρισμό (υπό προϋποθέσεις)
- Η αύξηση ή η μείωση των ταμειακών ροών ή της εύλογης αξίας σε σχέση με μία συγκεκριμένη τιμή αναφοράς(one-sided risk).

Η υιοθέτηση της τροποποίησης αυτής δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

- Διερμηνεία 12 «Συμφωνίες παροχής δικαιωμάτων εκμεταλλεύσεως των υπηρεσιών που απορρέουν από την κατασκευή δημόσιων υποδομών» - Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2008  
Η διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 30.11.2006, διευκρινίζει θέματα που αφορούν στην αναγνώριση και αποτίμηση στοιχείων που απορρέουν από τις συμφωνίες παροχής δικαιωμάτων εκμεταλλεύσεως της εξυπηρέτησης των κατασκευών δημόσιων υποδομών. Η εν λόγω Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις κατασκευής ακίνητης περιουσίας»- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2009  
Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 3 Ιουλίου 2008, αποσαφηνίζεται το αν το έσοδο και τα σχετικά έξοδα επιχειρήσεων που αναλαμβάνουν την κατασκευή ακίνητης περιουσίας και συνάπτουν συμφωνίες με αγοραστές πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 11 (ως συμβάσεις κατασκευής έργων) ή σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 –Έσοδα (ως συμβάσεις παροχής υπηρεσιών ή ως πώληση αγαθών).  
Η υιοθέτησή της διερμηνείας αυτής δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου .
- Διερμηνεία 16 «Αντιστάθμιση καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό» - Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.10.2008.  
Με τη διερμηνεία αυτή, που εκδόθηκε την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2008, παρέχονται διευκρινήσεις σε ότι αφορά την εφαρμογή λογιστικής αντιστάθμισης του κινδύνου από την καθαρή επένδυση σε μονάδες του εξωτερικού, οι οποίες χρησιμοποιούν λειτουργικό νόμισμα διαφορετικό από εκείνο της μητρικής.  
Η εν λόγω Διερμηνεία δεν θα έχει ουσιώδη επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Διερμηνεία 17 «Διανομή μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους»- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009  
Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 27 Νοεμβρίου 2008, δίδονται οδηγίες για την αναγνώριση και τη μεταγενέστερη αποτίμηση της υποχρέωσης που προκύπτει από την απόφαση για διανομή στους μετόχους, στοιχείων ενεργητικού άλλων από μετρητά. Η υιοθέτηση της εν λόγω διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει ουσιώδεις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου .
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες»- Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.7.2009  
Με τη διερμηνεία αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 29 Ιανουαρίου 2009, διευκρινίζεται η λογιστική αντιμετώπιση συμφωνιών βάσει των οποίων, η επιχείρηση στα πλαίσια της παροχής αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες της, λαμβάνει από αυτούς κάποιο στοιχείο ενσώματων ακινητοποιήσεων που πρέπει να χρησιμοποιήσει προκειμένου να εξυπηρετήσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις προς αυτούς. Επίσης η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπου η επιχείρηση λαμβάνει μετρητά από τους πελάτες για να κατασκευάσει ή να αγοράσει κάποιο στοιχείο ενσώματων ακινητοποιήσεων που θα χρησιμοποιήσει όπως προσδιορίστηκε ανωτέρω.  
Η ανωτέρω διερμηνεία δεν θα έχει επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου .

### **1.2 Αρχές ενοποιήσεως**

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



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

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 εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται, εκτός των μη πραγματοποιηθέντων ζημιών από απομείωση ενός στοιχείου του Ενεργητικού, οι οποίες αναγνωρίζονται στον ενοποιημένο Ισολογισμό.

Οι λογιστικές αρχές, που ακολουθούν οι θυγατρικές εταιρίες για την 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 αποκτήσεώς τους μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως.

Ποσά που λαμβάνει η Εταιρία από τις συμμετοχές της λόγω διανομής συσσωρευμένων κερδών τους, που δημιουργήθηκαν μετά την ημερομηνία αποκτήσεώς 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 ζημίες, 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 αποθεματικό 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.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

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 τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία πραγματοποίησης των συναλλαγών.

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.

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

Έξοδα συντηρήσεως και επισκευών των ενσώματων παγίων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα οικόπεδα 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' αόριστον καταχωρείται στα οικόπεδα και δεν υπολογίζονται αποσβέσεις. Τα ακίνητα της Εταιρίας 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 αξίας πωλήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία και ο Όμιλος εξετάζει σε ετήσια βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος Ισολογισμού) τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξίας 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 απεικονίζονται 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 (3 έτη).

### **1.9 Φόρος εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν 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 ζημίες που προκύπτουν μεταφέρονται σε ξεχωριστό λογαριασμό της καθαρής θέσης έως ότου εκπονηθούν, εισπραχθούν ή διαπιστωθεί ότι υπάρχει απομείωση της αξίας τους οπότε και μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Τα αξιόγραφα που φέρουν επιτόκιο εκτοκίζονται με την 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 και μηδενικού κινδύνου.

### **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 αναιτιολόγητης απολύσεως.

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 ζημιές 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 αναγνωρί-

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

ζονται 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 Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθεται στους παρακάτω κινδύνους από τη χρήση των χρηματοοικονομικών του μέσων:

- α) Πιστωτικό κίνδυνο
- β) Κίνδυνο ρευστότητας
- γ) Κίνδυνο συνθηκών αγοράς

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

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 ικανότητα εμφανίζεται στη σημείωση 14.

### **β) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρίας και του Ομίλου να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές του 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.

Σχετικά με τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζεται η διάρκεια τους στη σημείωση 14.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 ο Όμιλος εμφάνιζε επαρκή ρευστότητα συνολικού ποσού Ευρώ 60.418.025 και Ευρώ 60.154.155 αντίστοιχα, ενώ τα ποσά για την Εταιρία ήταν Ευρώ 59.725.197 και Ευρώ 59.633.013 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 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 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 του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει 1% και 0,5% αντίστοιχα του συνόλου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

### **Κίνδυνος επιτοκίων**

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, προθεσμίας και αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας με εγγυημένη απόδοση και τα διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (τριμηνιαίο Euribor). Τα εισοδήματα από τόκους μεταβάλλονται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Ο Όμιλος έχει μηδενικό δανεισμό.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

### Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που κατέχουν την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 αντίστοιχα.

### 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 υποχρεώσεων 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

Η Εταιρία και ο Όμιλος καθόρισε ως πρωτεύοντα τύπο παρουσίασης των πληροφοριών τους επιχειρηματικούς τομείς. Οι επιχειρηματικοί τομείς είναι:

α) Τομέας παροχής υπηρεσιών

β) Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Ως δευτερέων τύπος πληροφόρησης καθορίστηκε ο γεωγραφικός τομέας και η κατανομή των εργασιών του Ομίλου πραγματοποιείται στις ακόλουθες γεωγραφικές περιοχές:

-Ελλάδα

-Λοιπές χώρες

Αναλυτικά στοιχεία πληροφόρησης κατά επιχειρηματικό και γεωγραφικό τομέα παρατίθενται στη σημείωση 27.

## ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

### 2. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Από εκτιμήσεις ακινήτων	7.128.422	6.871.193	7.128.422	6.871.193
Από διαχείριση ακινήτων	2.471.416	2.431.400	2.471.416	2.431.400
<b>Σύνολο</b>	<b><u>9.599.838</u></b>	<b><u>9.302.593</u></b>	<b><u>9.599.838</u></b>	<b><u>9.302.593</u></b>

Όλα τα έσοδα παροχής υπηρεσιών προέρχονται από το εσωτερικό.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

**3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων**

Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u></b>		<b><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Ενοίκια από ALPHA BANK	3.386.108	3.206.743	3.377.108	3.206.743
Ενοίκια από τρίτους	484.760	661.458	465.938	536.521
Ενοίκια από ALPHA BANK SRBIJA AD	510.199	131.382	-	-
Ενοίκια από ALPHA BANK AD SKOPJE	<u>25.737</u>	<u>8.403</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.406.804</u></b>	<b><u>4.007.986</u></b>	<b><u>3.843.046</u></b>	<b><u>3.743.264</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 IMMOVABLES BULGARIA EOOD έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο το οποίο εκμισθώνει στην ALPHA BANK .

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτή καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται στην σημείωση 26.

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

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

	<b><u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u></b>		<b><u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u></b>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Πιστωτικοί τόκοι ομολόγων	2.656.194	2.700.639	2.656.194	2.700.639
Πιστωτικοί τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	440.134	185	440.134	185
Πιστωτικοί τόκοι λοιπών καταθέσεων	<u>22.239</u>	<u>7.019</u>	<u>41</u>	<u>234</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.118.567</u></b>	<b><u>2.707.843</u></b>	<b><u>3.096.369</u></b>	<b><u>2.701.058</u></b>



ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Μισθοί	3.016.222	3.034.916	3.016.222	3.034.916
Εργοδοτικές εισφορές	247.417	236.853	247.417	236.853
Λοιπές επιβαρύνσεις	4.082	7.478	4.082	7.478
Έξοδα από πρόγραμμα καθορισμένων παροχών (σημείωση 21)	35.939	34.289	35.939	34.289
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.303.660</u></b>	<b><u>3.313.536</u></b>	<b><u>3.303.660</u></b>	<b><u>3.313.536</u></b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Εταιρία και στον Όμιλο την 31.12.2008 ήταν 65 άτομα (31.12.2007 : 60) εκ των οποίων οι 23 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

6. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Ενοίκια	201.557	177.748	195.603	169.959
Ασφάλιστρα	35.961	142.948	35.303	142.948
Λοιπές παροχές τρίτων	77.193	88.723	77.193	88.722
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας	265.155	218.491	265.155	218.491
Χαρτόσημο μισθωμάτων	61.381	57.722	61.381	57.722
Λοιποί φόροι τέλη	89.841	80.254	61.432	52.597
Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	77.854	-	77.854	-
Έξοδα μετακινήσεων	148.376	142.848	148.376	142.848
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	3.461	30.705	3.461	30.705
Γραφική ύλη	25.017	22.035	25.017	22.035
Έξοδα δημοσιεύσεων	17.364	13.492	17.364	13.492
Έξοδα μετοχολογίου	16.181	12.526	16.181	12.526
Κοινόχρηστες δαπάνες	39.728	34.290	39.728	34.290
Λοιπά έξοδα	248.482	217.323	247.154	215.067
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.307.551</u></b>	<b><u>1.239.105</u></b>	<b><u>1.271.202</u></b>	<b><u>1.201.402</u></b>

7. Αποσβέσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιού- μενων παγίων	37.723	35.292	37.723	35.292
Αποσβέσεις επενδύσεων σε				

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

ακίνητα	510.513	516.043	437.706	457.705
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων	<u>76.163</u>	<u>54.373</u>	<u>76.163</u>	<u>54.373</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>624.399</u></b>	<b><u>605.708</u></b>	<b><u>551.592</u></b>	<b><u>547.370</u></b>

**8. Φόρος εισοδήματος**

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Τρέχων φόρος	1.898.104	1.768.218	1.882.798	1.765.514
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>(149.854)</u>	<u>151.875</u>	<u>(149.500)</u>	<u>142.258</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.748.250</u></b>	<b><u>1.920.093</u></b>	<b><u>1.733.298</u></b>	<b><u>1.907.772</u></b>

Συμφωνία μεταξύ ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή :

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	7.735.257	6.976.770	7.279.938	6.813.341
Φόρος εισοδήματος βάσει του ονομαστικού φορολογικού συντελεστή (23,73%)	1.835.291	(25%)1.744.193	(25%) 1.819.985	(25%) 1.703.335
Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:				
Εισόδημα μη υπαγόμενο στο φόρο	-	-	-	-
Έξοδα μη εκπεστέα (1,37%)	106.171	(1,01%) 70.487	(1,46%) 106.171	(1,03%) 70.487
Μέρος αφορολόγητων κερδών που αναλογούν στα διανεμόμενα	-	-	-	-
Συμπληρωματικός φόρος (1,49%)	115.291	(1,61%) 112.298	(1,58%) 115.291	(1,65%) 112.298
Διαφορά φορολογικών συντελεστών υπολογισμού αναβαλλόμενης φορολογίας (-1,47%)	(113.515)	-	(-1,56%) (113.515)	-
Αναπροσαρμογή φορολογικής βάσης ακινήτων (-2,52%)	(194.634)	-	(-2,67%) (194.634)	-
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές (354)	<u>(354)</u>	<u>(-0,10%)(6.885)</u>	<u>-</u>	<u>(0,32%) 21.652</u>
<b>Σύνολο φόρου</b>	<b>(22,60%) <u>1.748.250</u></b>	<b>(27,52%) <u>1.920.093</u></b>	<b>(23,81%) <u>1.733.298</u></b>	<b>(28,0%) <u>1.907.772</u></b>

Ο φορολογικός συντελεστής 23,73% για τη χρήση 2008 και 25% για τη χρήση 2007, 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.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη τους νέους συντελεστές φόρου που θα ισχύσουν για τα έτη 2010 έως 2014 έχει αναπροσαρμόσει ανάλογα την αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζοντας την διαφορά ως έσοδο από τον φόρο εισοδήματος. Επίσης λόγω αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων στις 31/12/2008 αναπροσαρμόστηκε ανάλογα και η αναβαλλόμενη φορολογία.

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.

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τις χρήσεις 2008, 2007 και 2006 και να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους εισοδήματος για τη μητρική Εταιρία. Οι θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή τους και ο Όμιλος δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις, διότι εκτιμά ότι η επίπτωση δεν θα είναι σημαντική. Η Εταιρία δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη φόρου για τις ανέλεγκτες χρήσεις επειδή θεωρεί ότι το ποσό δεν θα είναι σημαντικό.

Ανάλυση του αναβαλλόμενου φόρου παρατίθεται στη σημείωση 22.

### 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 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
Καθαρά κέρδη	5.987.007	5.056.677	5.546.640	4.905.569
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,4276	0,3612	0,40	0,35

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 2007</b>	513.082	328.227	841.309	513.082	328.227	841.309
Προσθήκες	221.140	23.716	244.856	-	23.716	23.716
Μεταφορές εκποιήσεις	-	(24.383)	(24.383)	-	(24.383)	(24.383)
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>734.222</u></b>	<b><u>327.560</u></b>	<b><u>1.061.782</u></b>	<b><u>513.082</u></b>	<b><u>327.560</u></b>	<b><u>840.642</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	734.222	327.560	1.061.782	513.082	327.560	840.642
Προσθήκες	-	41.218	41.218	-	41.218	41.218
Μεταφορές σε επενδύσεις ακινήτων	(221.213)	-	(221.213)	(73)	-	(73)
Καταστροφές	-	(86.798)	(86.798)	-	(86.798)	(86.798)
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>281.980</u></b>	<b><u>794.989</u></b>	<b><u>513.009</u></b>	<b><u>281.980</u></b>	<b><u>794.989</u></b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>	17.288	256.128	273.416	17.288	256.128	273.416
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	29.451	35.292	5.841	29.451	35.292
Αποσβέσεις εκπιοιθέντων	-	(24.383)	(24.383)	-	(24.383)	(24.383)
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>23.129</u></b>	<b><u>261.196</u></b>	<b><u>284.325</u></b>	<b><u>23.129</u></b>	<b><u>261.196</u></b>	<b><u>284.325</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	23.129	261.196	284.325	23.129	261.196	284.325
Αποσβέσεις περιόδου	5.841	31.882	37.723	5.841	31.882	37.723
Αποσβέσεις καταστραφέντων	-	(83.891)	(83.891)	-	(83.891)	(83.891)
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>28.970</u></b>	<b><u>209.187</u></b>	<b><u>238.157</u></b>	<b><u>28.970</u></b>	<b><u>209.187</u></b>	<b><u>238.157</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>						
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>484.039</b>	<b>72.793</b>	<b>556.832</b>	<b>484.039</b>	<b>72.793</b>	<b>556.832</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b>711.093</b>	<b>66.364</b>	<b>777.457</b>	<b>489.953</b>	<b>66.364</b>	<b>556.317</b>

11. Άυλα πάγια

	<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	
	Έξοδα λογισμικού (software)		Έξοδα λογισμικού (software)	
<b>Αξία κτήσεως</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>	543.496		543.496	
Προσθήκες	<u>85.000</u>		<u>85.000</u>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>628.496</u></b>		<b><u>628.496</u></b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	628.496		628.496	
Προσθήκες	<u>86.000</u>		<u>86.000</u>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>714.496</u></b>		<b><u>714.496</u></b>	
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>	422.182		422.182	
Αποσβέσεις περιόδου	<u>54.373</u>		<u>54.373</u>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>476.555</u></b>		<b><u>476.555</u></b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	476.555		476.555	
Αποσβέσεις περιόδου	<u>76.163</u>		<u>76.163</u>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>552.718</u></b>		<b><u>552.718</u></b>	
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>161.778</b>		<b>161.778</b>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b>151.941</b>		<b>151.941</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 2007</b>	50.026.600		44.684.193	
Προσθήκες	1.600.540		-	
Συναλλαγματικές διαφορές	(31.718)		-	
Εκποιήσεις	<u>(480.340)</u>		<u>(480.340)</u>	
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>51.115.082</u></b>		<b><u>44.203.853</u></b>	

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	51.115.082	44.203.853
Προσθήκες	255.558	77
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα	221.213	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(748.989)	-
Εκποιήσεις	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>50.842.864</u></b>	<b><u>44.203.930</u></b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>	1.313.400	1.304.497
Αποσβέσεις περιόδου	<u>516.043</u>	<u>457.705</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b><u>1.829.443</u></b>	<b><u>1.762.202</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>	1.829.443	1.762.202
Αποσβέσεις περιόδου	510.513	437.706
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>(11.536)</u>	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b><u>2.328.420</u></b>	<b><u>2.199.908</u></b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>		
<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>48.514.444</b>	<b>42.004.022</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b>49.285.639</b>	<b>42.441.651</b>

Όλα τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα, με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις. Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής και η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Για τις θυγατρικές εταιρίες κατά την ανανέωση του μισθώματος ο δείκτης τιμών καταναλωτή.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 3.843.046 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 4.406.804 για τον Όμιλο και η ανάλυσή τους παρουσιάζεται στη σημείωση 3.

Η εύλογη αξία των ακινήτων την 31/12/2008 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 48,4 εκατ. για την Εταιρία και για τον Όμιλο στο ποσό των Ευρώ 55,5 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 έχει ιδρύσει τις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους ενοποιήσεως και στις οποίες συμμετέχει με ποσοστό 100% :

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

**14. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση**

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

**31/12/2008**

**α) Ομόλογα**

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

**β) Μετοχές**

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

**31/12/2007**

**α) Ομόλογα**

Εκδότης	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 31/12/07
ALPHA CREDIT GROUP PLC	16/11/04-16/11/09	5.044.697	5.001.077
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	13.527.000	13.385.250
EGNATIA FINANCE PLC	11/08/05-11/08/08	5.700.000	5.702.850
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.453.110	9.274.200
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.382.703	10.154.938
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/01/04-23/01/14	4.885.020	4.864.646
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	<u>344.230</u>	<u>347.513</u>
		49.336.760	48.730.474

**β) Μετοχές**

PROPINDEX A.E.		<u>17.500</u>	<u>45.594</u>
<b>Σύνολο</b>		<b><u>49.354.260</u></b>	<b><u>48.776.068</u></b>

Για το χρονικό διάστημα από 01/01/08 έως 31/12/08 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.656.194. Για την αντίστοιχη περίοδο 01/01/07 έως 31/12/07 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν σε Ευρώ 2.700.639.

Οι δεδουλευμένοι τόκοι ποσού Ευρώ 182.395 για την 31.12.2008 και ποσού 209.343 για την 31.12.2007 έχουν προσαυξήσει την αξία των ομολογιών.

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ανά ομολογία ως εξής:

- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 16/11/09 και 21/06/10 τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/03/12, τρίμηνο Euribor πλέον 0,30%.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 28/02/13, τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/01/14 τρίμηνο Euribor πλέον 0,60%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/02/10 τρίμηνο Euribor πλέον 0,20%.
- Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 08/05/09, τρίμηνο Euribor πλέον 0,15%.

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

Τα ανωτέρω αξιόγραφα δεν είναι ενεχυριασμένα.

Βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου

Χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
A- έως A+	40.895.806	38.322.406
Από BBB έως BBB+	4.889.324	10.617.412
Μη διαβαθμισμένα	44.760	45.594
<b>Σύνολο</b>	<b><u>45.829.890</u></b>	<b><u>48.985.412</u></b>

**15. Απαιτήσεις από πελάτες**

Οι απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρίας ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 1.008.211 και του ομίλου στο ποσό των Ευρώ 1.008.214. 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.

**16. Λοιπές απαιτήσεις**

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	332.475	293.237	332.475	293.237
Δεδουλευμένοι τόκοι τοποθετήσεων	207.840	11.107	207.840	11.107
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	894.694	1.477.115	894.694	1.477.115
COPYPRINT A.E.	-	118.366	-	118.366
Έναντι κεφαλαίου ALPHA IMMOVABLES BULGARIA EOOD	-	-	130.000	130.000
Λοιπές απαιτήσεις	477.384	519.474	414.245	382.244
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.912.393</u></b>	<b><u>2.419.299</u></b>	<b><u>1.979.254</u></b>	<b><u>2.412.069</u></b>

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

**17. Ταμείο και διαθέσιμα**

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Ταμείο	1.433	212.469	1.433	1.293
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	<u>14.586.702</u>	<u>10.956.275</u>	<u>13.893.874</u>	<u>10.646.309</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>14.588.135</u></b>	<b><u>11.168.744</u></b>	<b><u>13.895.307</u></b>	<b><u>10.647.602</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>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Ταμείο	1.433	212.469	1.433	1.293
Καταθέσεις όψεως	976.163	736.176	283.335	426.210
Καταθέσεις μικρότερες των τριών μηνών	<u>6.510.539</u>	<u>10.220.099</u>	<u>6.510.539</u>	<u>10.220.099</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>7.488.135</u></b>	<b><u>11.168.744</u></b>	<b><u>6.795.307</u></b>	<b><u>10.647.602</u></b>

**ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

**18. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/08 και 31/12/07 ανέρχεται σε Ευρώ 53.200.000 διαιρούμενο σε 14.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3,80 εκάστης.

**19. Αποθεματικά**

Την 31 Δεκεμβρίου 2008 τα αποθεματικά για την Εταιρία και για τον Όμιλο αναλύονται ως κάτωθι:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Τακτικό αποθεματικό	3.275.882	3.019.881	3.275.882	3.019.881
Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιόγραφων	(3.472.515)	(578.192)	(3.472.515)	(578.192)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων	<u>(689.708)</u>	<u>112.733</u>	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(886.341)</u></b>	<b><u>2.554.422</u></b>	<b><u>(196.633)</u></b>	<b><u>2.441.689</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 μόνο για συμψηφισμό ζημιών και δεν είναι προς διανομή.

**20. Μέρισμα χρήσεως**

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος, για τη χρήση 2008, ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή).



## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Για τη χρήση 2007 είχε διανεμηθεί μέρισμα ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή).

### ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

#### 21. Πρόγραμμα παροχών στο προσωπικό

##### Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία καταβάλλει εισφορές, σε φορείς ασφάλισης δημοσίου (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ) ποσού Ευρώ 247.417 για το έτος 2008 (Ευρώ 236.853 για το έτος 2007) καθώς και σε ασφαλιστικές εταιρίες (ΑΧΑ Ασφαλιστική) ποσού Ευρώ 139.779 για το έτος 2008 (Ευρώ 108.439 για το έτος 2007), 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 2008 και 2007 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 2008 και της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2007.

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

Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσεως:

	<u>01/01-31/12/08</u>	<u>01/01/-31/12/07</u>
Τρέχων κόστος υπηρεσίας	22.627	21.214
Χρηματοοικονομικό κόστος	13.312	13.075
<b>Σύνολο (σημείωση 5)</b>	<b><u>35.939</u></b>	<b><u>34.289</u></b>

Η κίνηση της σχετικής πρόβλεψης έχει ως εξής:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Υπόλοιπο υποχρεώσεως την 01 Ιανουαρίου	274.425	240.136
Έξοδο περιόδου	35.939	34.289
Χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις	<u>(62.632)</u>	-
<b>Υπόλοιπο υποχρεώσεως 31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>247.732</u></b>	<b><u>274.425</u></b>

Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν ήταν οι εξής:

	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/07</u>
Επιτόκιο εξόφλησης	5,8%	5%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5%	5%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή	23	21

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Παρούσα αξία δεδουλευμένων παροχών	319.585	301.196	261.502
Αναλογιστικές ζημίες	<u>(71.853)</u>	<u>(26.771)</u>	<u>(21.366)</u>
Ποσά που αναγνωρίστηκαν	<u>247.732</u>	<u>274.425</u>	<u>240.136</u>

**22. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις**

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας 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, ήτοι 20% (2007 :25%).

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

**ΟΜΙΛΟΣ**

	2007			2008			
	Υπόλοιπο 01.01.07	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.07	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώ- ριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.08
Αποζημίωση προ- σωπικού	61.610	8.572	-	70.182	(636)	-	69.546
Πάγια στοιχεία	(439.027)	(160.447)	-	(599.654)	150.490	-	(448.026)
Συν/κές διαφορές	-	-	<u>180</u>	-	-	<u>1.138</u>	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(377.417)</u></b>	<b><u>(151.875)</u></b>	<b><u>180</u></b>	<b><u>(529.472)</u></b>	<b><u>149.854</u></b>	<b><u>1.138</u></b>	<b><u>(378.480)</u></b>

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

	2007			2008		
	Υπόλοιπο 01.01.07	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.07	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.08	
Αποζημίωση προσωπικού	61.610	8.572	70.182	(636)	69.546	
Πάγια στοιχεία	<u>(439.027)</u>	<u>(150.830)</u>	<u>(589.857)</u>	<u>150.136</u>	<u>(439.721)</u>	
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(377.417)</u></b>	<b><u>(142.258)</u></b>	<b><u>(519.675)</u></b>	<b><u>149.500</u></b>	<b><u>(370.175)</u></b>	

**23. Προμηθευτές**

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές την 31 Δεκεμβρίου 2008, για την Εταιρία και τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 538.387, την 31 Δεκεμβρίου 2007 για την Εταιρία και τον Όμιλο ανέρχονται στο ποσό των Ευρώ 763.951.

Στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσεως οι προμηθευτές εξοφλήθηκαν.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

24. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Μερίσματα πληρωτέα	180.674	205.306	180.674	205.306
Φόρος εισοδήματος περιόδου	1.895.515	1.768.143	1.882.798	1.765.514
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι Φ.Π.Α.	323.869	257.503	323.869	257.503
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών Ταμείων	39.180	53.419	39.180	53.419
Λοιπές υποχρεώσεις	66.186	73.146	66.186	73.146
	<u>539.976</u>	<u>563.335</u>	<u>535.524</u>	<u>453.818</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.045.400</u></b>	<b><u>2.920.852</u></b>	<b><u>3.028.231</u></b>	<b><u>2.808.706</u></b>

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK και παρέχει υπηρεσίες στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας της προς την ALPHA BANK και τις λοιπές εταιρίες του ομίλου.

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

Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στις 31/12/08 και 31/12/07 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
<b>Απαιτήσεις από :</b>				
ALPHA BANK	15.280.721	11.674.162	15.108.901	11.674.162
ALPHA LEASING	-	4.334	-	4.334
ALPHA CREDIT GROUP PLC	45.789.788	43.195.550	45.789.788	43.195.550
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA ΕΟΟΔ	-	-	130.000	130.000
ALPHA BANK CYPRUS	-	224.709	-	224.709
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279	279	279
ALPHA BANK AD SKOPJE	150.761	31.646	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	370.248	554	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>61.591.797</u></b>	<b><u>55.131.234</u></b>	<b><u>61.028.968</u></b>	<b><u>55.229.034</u></b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>				
ALPHA BANK	510.629	711.207	510.629	711.207
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	7.676	7.676	7.676
<b>Σύνολο</b>	<b><u>518.305</u></b>	<b><u>718.883</u></b>	<b><u>518.305</u></b>	<b><u>718.883</u></b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα της χρήσεως 2008 και της αντίστοιχης χρήσεως 2007 αναλύονται ως εξής:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 31/12/08	31/12/07
<b>Έσοδα</b>				
ALPHA BANK	12.985.554	11.714.702	12.975.289	11.714.702
ALPHA LEASING A.E.	8.500	3.000	8.500	3.000
ALPHA FINANCE ΑΧΕΠΕΥ	2.600	1.000	2.600	1.000
ALPHA BANK CYPRUS LTD	94.737	334.726	94.737	334.726
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.	3.000	1.000	3.000	1.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	-	2.000	-
ALPHA BANK SRBIJA AD	489.006	134.419	-	-
APE FIXED ASSETS AE	15.000	-	15.000	-
ALPHA CREDIT GROUP	2.475.189	1.801.766	2.475.189	1.801.766
ALPHA BANK AD SKOPJE	26.738	8.407	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>16.102.324</u></b>	<b><u>13.999.020</u></b>	<b><u>15.576.315</u></b>	<b><u>13.856.194</u></b>
<b>Έξοδα</b>				
ALPHA BANK	1.724.562	1.889.794	1.724.235	1.889.794
ALPHA BANK SRBIJA AD	5.737	8.700	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>1.730.299</u></b>	<b><u>1.898.494</u></b>	<b><u>1.724.235</u></b>	<b><u>1.889.794</u></b>
<b>Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	<b>198.719</b>	<b>259.617</b>	<b>198.719</b>	<b>259.617</b>

**26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις**

α) Νομικά θέματα

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρίας δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις, οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου.

β) Φορολογικά

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005 και οι θυγατρικές εταιρίες δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή τους .

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 ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΙΤΑ D.O.O.E.L. SKOPJE στην Οχρίδα και η ALPHA IMMOVABLES BULGARIA EOOD στο Plovdiv. Η Εταιρία και ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Το σύνολο των ελαχίστων μελλοντικών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν αναλύεται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	01.01.09-31.12.09	01.01.09-31.12.09
Για το επόμενο έτος	4.674.050	4.029.903

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.10-31.12.13</u>	<u>01.01.10-31.12.13</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.398.893	8.471.256

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	10.402.438	7.100.033

Τα μισθώματα που εισπράχθηκαν εντός του έτους 2008 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:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.09-31.12.09</u>	<u>01.01.09-31.12.09</u>
Για το επόμενο έτος	190.490	184.358

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.01.10-31.12.13</u>	<u>01.01.10-31.12.13</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	567.806	541.382

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	503.956	481.984

Τα μισθώματα που πληρώθηκαν εντός του έτους 2008 παρουσιάζονται στην σημείωση 6.

## **27. 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 η θυγατρική εταιρία ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D. στη Βουλγαρία. Η συμμετοχή των θυγατρικών εταιριών στον ενοποιημένο κύκλο εργασιών ανήλθε το 2008 στο 4% και στα κέρδη προ φόρων στο 5,9%.

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

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

**ΟΜΙΛΟΣ**

31/12/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.599.838	4.406.804		14.006.642
Αποτελέσματα τομέα	1.690.437	3.407.393		5.097.830
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(481.140)	<u>(481.140)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.616.690
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				3.118.567
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.748.250)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>5.987.007</u>
Ενεργητικό (31.12.08)	1.309.778	49.012.488	62.318.966	112.641.232
Παθητικό (31.12.08)	1.011.388	190.260	3.077.897	4.279.545
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.08)	127.218	255.558		382.776

31/12/07

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.334.763	4.007.986		13.342.749
Αποτελέσματα τομέα	1.672.516	3.015.337		4.687.853
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(418.926)	<u>(418.926)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.268.927
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				2.707.843
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.920.093)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>5.056.677</u>
Ενεργητικό (31.12.07)	1.553.080	50.027.770	62.549.476	114.130.326
Παθητικό (31.12.07)	1283.038	195.501	3.080.343	4.558.882
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.07)	108.716	1.821.680		1.930.396

**ΕΤΑΙΡΙΑ**

31/12/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.599.838	3.843.046		13.442.884
Αποτελέσματα τομέα	1.690.437	2.972.943		4.663.380
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(479.811)	<u>(479.811)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.183.569
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				3.096.369
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.733.298)</u>
Καθαρά κέρδη				5.546.640
Ενεργητικό (31.12.08)	1.309.778	42.502.066	68.958.776	112.770.620
Παθητικό (31.12.08)	1.011.388	164.785	3.077.898	4.254.071
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.08)	127.218			127.218

## ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

31/12/07

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	9.334.763	3.743.264		13.078.027
Αποτελέσματα τομέα	1.672.516	2.921.673		4.594.189
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(481.906)	<u>(481.906)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.112.283
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				2.701.058
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.907.772)</u>
Καθαρά κέρδη				<u>4.905.569</u>
Ενεργητικό (31.12.07)	1.553.080	42.961.205	69.286.885	113.801.170
Παθητικό (31.12.07)	1.283.038	85.987	3.067.914	4.436.939
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-31.12.07)	108.716			108.716

### **28. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2008 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι, 18 Φεβρουαρίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ

**ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.****ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ  
από 01 Ιανουαρίου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008**(δημοσιευμένα βόσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενοποιημένες και μηκατά 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. Συνιστάμε επόμενη ενέργεια τον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη Δευθύνση 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**

Δευθύνση Έδρας Εταιρίας : Πανεπιστημίου 43,10564 Αθήνα  
 Α.Μ.Α.Ε. : 24306/Β/89/46  
 Εποπτεύουσα Υπηρεσία : Υπουργείο Ανάπτυξης  
 Ημερομηνία εκκρίσεως των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα αναλυτικά στοιχεία) : 18 Φεβρουαρίου 2009  
 Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής : Νικόλαος Βουσιώτας (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 18701)  
 Ελεγκτική εταιρία : ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
 Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών : Με σύμφωνη γνώμη  
 Δευθύνση Διαδικτύου Εταιρίας : [www.astikaakinita.gr](http://www.astikaakinita.gr)

**ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

**ΠΡΕΣΒΥΤΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**  
 (Εκτελεστικό μέλος)  
 Μαρinos Σ. Γιαννόπουλος

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

Θεοράνης Δ. Σαβάνης  
 Αριστείδης Α. Δεσποτόπουλος  
 Γεώργιος Ν. Κόντης  
 Αθανάσιος Α. Μηλιός

**ΑΝΤΙΠΡΕΣΒΥΤΟΣ** (Εκτελεστικό μέλος)

Θεμιστοκλής Ι. Κορνιλιόζος

**ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

(Εκτελεστικό μέλος)

Αντώνιος Σ. Λεούσης

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<b>ΕΜΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	556.832	777.457	556.832	556.317
Επενδύσεις σε ακίνητα	48.514.444	49.285.639	42.004.022	42.441.651
Λόγα περιουσιακά στοιχεία	161.778	151.941	161.778	151.941
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες	-	-	7.265.780	7.265.780
Αξίωματα διαθέσιμα προς πώληση	45.829.890	49.985.411	45.829.890	49.985.411
Απαιτήσεις από πελάτες	1.008.214	1.271.653	1.008.211	1.270.217
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	16.570.074	13.658.225	15.944.107	13.129.863
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>112.641.232</b>	<b>114.130.326</b>	<b>112.770.620</b>	<b>113.801.170</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Μετοχές Κεφάλαιο	53.200.000	53.200.000	53.200.000	53.200.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσεως	55.161.687	56.371.444	55.316.549	56.184.231
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων εταιρίας (α)	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.384.231
Δικαιώματα μειοψηφίας (β)	-	-	-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ) = (α)+(β)	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.384.231
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	695.758	874.079	687.453	864.282
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.583.787	3.684.803	3.566.618	3.572.657
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	4.279.545	4.558.882	4.254.071	4.436.939
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>112.641.232</b>	<b>114.130.326</b>	<b>112.770.620</b>	<b>113.801.170</b>
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>				
	<b>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.408.804	4.007.386	3.843.046	3.743.284
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.599.838	9.334.763	9.599.838	9.334.763
Αποτελέσματα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	-	(20.340)	-	(20.340)
Μείον : Διαφορές εκμεταλλεύσεως και παροχής υπηρεσιών	8.134.726	7.861.596	8.004.594	7.754.276
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών	5.871.916	5.460.813	5.438.290	5.303.411
Έσοδα από τόκους	3.178.367	2.707.643	3.086.369	2.707.638
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	4.619.593	4.346.417	4.186.472	4.189.773
Κέρδη προ φόρων	7.735.257	6.976.770	7.279.938	6.813.341
Κέρδη μετά από φόρους	5.987.007	5.056.677	5.546.640	4.905.569
Καταμενόμενα σε : Μετόχους Εταιρίας	5.987.007	5.056.677	-	-
Μετόχους μειοψηφίας	-	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά (σε €)	0,4276	0,3612	0,40	0,35
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €)	-	-	0,25	0,25
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων	5.243.992	4.952.125	4.738.064	4.737.143
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>				
	<b>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Σύνολο καθαρής θέσεως ενάρετης χρήσεως (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	109.571.444	108.642.880	109.384.231	108.545.547
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	5.987.007	5.056.677	5.546.640	4.905.569
Διανεμηθέντα μερίσματα	(3.500.000)	(3.500.000)	(3.500.000)	(3.500.000)
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην καθαρή θέση	(3.696.784)	(628.113)	(2.894.322)	(586.885)
Σύνολο καθαρής θέσεως λήξεως χρήσεως (31.12.2008 και 31.12.2007 αντίστοιχα)	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.384.231

**Λειτουργικές δραστηριότητες**

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Κέρδη προ φόρων	7.735.257	6.976.770	7.279.938	6.813.341
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποβέσεις	624.399	605.708	551.592	547.370
Απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.980	-	2.980	-
Προβλεψεις	35.939	34.289	35.939	34.289
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	77.854	-	77.854	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	57.877	-	57.150
Αποτελέσματα πωλήσεων παγίων	-	20.340	-	20.340
	8.476.429	7.694.984	7.948.303	7.472.490

Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίων κιντήσεως ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες  
 Μείωση / αύξηση απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)  
 Καταβεβλημένοι φόροι

**Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)**  
 7.092.549 6.838.135 6.665.305 8.162.777

**Επενδυτικές δραστηριότητες**

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Επενδύσεις σε θυγατρικές και (αναρκε) / πωλήσεις ομολόγων	234.250	8.632.333	234.250	4.986.553
Καταβέσεις προθεσμίας άνω των τριών μηνών	(7.100.000)	-	(7.100.000)	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(382.776)	(1.930.473)	(127.218)	(108.716)
Εισπραξιές από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	460.000	-	460.000

**Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)**  
 (7.248.526) 7.161.860 (6.992.968) 5.337.837

**Χρηματοδοτικές δραστηριότητες**

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.524.632)	(3.507.416)	(3.524.632)	(3.507.416)

**Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)**  
 (3.524.632) (3.507.416) (3.524.632) (3.507.416)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)	(3.680.609)	10.492.579	(3.852.295)	9.993.198
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρετης χρήσεως	11.168.744	676.165	10.647.602	654.404
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	7.488.135	11.168.744	6.795.307	10.647.602

**ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

1. Οι Εταιρίες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	
	ΕΔΡΑ		31.12.08	31.12.07
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.(μητρική)	Αθήνα			
ALPHA REAL ESTATE D.O.O.	Σερβία	100%	100%	
ΒΕΟΓΡΑΔ				
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ D.O.O.E.L	Βουλγαρία	100%	100%	
SKOPJE				
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D.				
2. Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.				
3. Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά και τη χρήση 2005. Οι θυγατρικές εταιρίες δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή τους.				
4. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές ή αποφάσεις δικαστικών ή διατηρητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.				
5. Δεν έχουν σχηματισθεί προβλεψεις για επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές και για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.				
6. Ο αριθμός του αποσολογούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2008 (ήταν 65 άτομα ( 31.12.2007 : 60).				
7. Από τις συναλλαγές της Εταιρίας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2008 έως 31.12.2008 προέκυψαν τα εξής ποσά:				
	<b>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>		
Έσοδα	16.102.324	15.576.315		
Λοιπά έσοδα	1.730.299	1.724.235		
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών στελεχών	198.719	198.719		
Τα υπόλοιπα, κατά την 31.12.2008 των απαιτήσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:				
Απαιτήσεις	61.591.797	61.028.968		
Υποχρεώσεις	518.305	518.305		
8. Στην καθαρή θέση για την τρέχουσα περίοδο καταχωρήθηκαν απ' ευθείας τα κάτωθι ποσά :	<b>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>		
Αποτελέσματα αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων	(2.894.322)	(2.894.322)		
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών	(802.442)	-		
	(3.696.764)	(2.894.322)		
9. Τα δημοσιευμένα ποσά της χρήσεως 2007 που αφορούν τα «Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων» Ευρώ 4.346.417 για τον Όμιλο και Ευρώ 4.189.773 για την Εταιρία και «Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων» Ευρώ 4.952.125 για τον Όμιλο και Ευρώ 4.737.143 για την Εταιρία έχουν αναμορφωθεί (σύμφωνα με τα οριζόμενα στην εγκύκλιο αρ.34 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα ποσά της χρήσεως 2008.				
Αθήνα, 18 Φεβρουαρίου 2009				
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ	
ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΠΛΑΝΟΠΟΥΛΟΣ				















**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).