

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 30.09.08
ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
(Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34)

ΑΘΗΝΑΙ ,19 Νοεμβρίου 2008

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Ομίλου της 30.09.2008

· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	3
· Ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός	4
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	5
· Ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	6

Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Εταιρίας της 30.09.2008

· Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση αποτελεσμάτων	7
· Ενδιάμεσος ιδιαίτερος ισολογισμός	8
· Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως	9
· Ενδιάμεση ιδιαίτερη κατάσταση ταμειακών ροών	10

· Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

<u>Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία</u>	11
<u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	
1 Βάση καταρτίσεως	11
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Φόρος εισοδήματος	12
3 Καθαρά κέρδη ανά μετοχή	13
<u>Ενεργητικό</u>	
4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	13
5 Άυλα πάγια	14
6 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
7 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	15
8 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	16
<u>Καθαρή θέση</u>	
9 Μέρισμα χρήσεως	17
<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
10 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	17
11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	19
12 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας	20
13 Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων	21

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιουλίου έως	
	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2007
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.498.488	6.604.198	2.564.305	2.234.185
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3.260.243	2.914.120	1.107.630	993.813
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	<u>2.287.460</u>	<u>1.930.830</u>	<u>818.376</u>	<u>697.913</u>
Σύνολο εσόδων	13.046.191	11.449.148	4.490.311	3.925.911
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.449.091)	(2.338.138)	(781.738)	(716.141)
Αμοιβές τρίτων	(3.164.421)	(2.756.759)	(1.030.591)	(1.123.356)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(1.005.533)	(939.488)	(218.321)	(217.617)
Αποσβέσεις	<u>(462.034)</u>	<u>(447.172)</u>	<u>(155.820)</u>	<u>(155.483)</u>
Σύνολο εξόδων	(7.081.079)	(6.481.557)	(2.186.470)	(2.212.597)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	<u>-</u>	<u>(7.231)</u>	<u>-</u>	<u>(631)</u>
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	5.965.112	4.960.360	2.303.841	1.712.683
Φόρος εισοδήματος	<u>2 (1.577.703)</u>	<u>(1.373.894)</u>	<u>(578.907)</u>	<u>(454.041)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	<u>4.387.409</u>	<u>3.586.466</u>	<u>1.724.934</u>	<u>1.258.642</u>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της εταιρίας	<u>4.387.409</u>	<u>3.586.466</u>	<u>1.724.934</u>	<u>1.258.642</u>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα σε τρίτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€)				
βασικά και προσαρμοσμένα	3 0,3134	0,2562	0,1232	0,0899

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	30.09.2008	31.12.2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	4	772.247	777.457
Άυλα πάγια	5	148.606	151.941
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	49.153.238	49.285.639
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	8	47.149.497	48.985.411
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		61.460	70.182
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		97.285.048	99.270.630
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		742.094	1.271.653
Λοιπές απαιτήσεις		1.731.601	2.419.299
Ταμείο και διαθέσιμα		13.658.698	11.168.744
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		16.132.393	14.859.696
Σύνολο ενεργητικού		113.417.441	114.130.326
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο		53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		1.457.973	2.554.422
Κέρδη εις νέον		34.259.370	33.632.136
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		109.102.229	109.571.444
Δικαιώματα τρίτων		-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		109.102.229	109.571.444
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		239.535	274.425
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		710.294	599.654
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		949.829	874.079
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		437.170	763.951
Λοιπές υποχρεώσεις		2.928.213	2.920.852
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.365.383	3.684.803
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		113.417.441	114.130.326

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ						
	ΔΙΑΦΟΡΑ		ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ		ΣΥΝΟΛΟ
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ	ΥΠΕΡ	ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ	ΔΙΑΦΟΡΕΣ	ΚΕΡΔΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ	ΕΙΣ ΝΕΟ	ΤΡΙΤΩΝ		
Υπόλοιπο 01.01.07	53.200.000	20.184.886	2.727.574	153.962	32.376.458	-	108.642.880
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.07							
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(249.478)				(249.478)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			(5.940)				(5.940)
Συν/τικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				1.349			1.349
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(255.418)	1.349			(254.069)
Αποτελέσματα περιόδου					3.586.466		3.586.466
Σύνολο αποτελέσματος			(255.418)	1.349	3.586.466		3.332.397
Διανεμηθέντα μερίσματα					(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			301.000		(301.000)		
Υπόλοιπο 30.09.07	53.200.000	20.184.886	2.773.156	155.311	32.161.924	-	108.475.277
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.10-31.12.07							
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(286.477)				(286.477)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			(44.990)				(44.990)
Συν/τικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				(42.577)			(42.577)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(331.467)	(42.577)			(374.044)
Αποτελέσματα περιόδου					1.470.211		1.470.211
Σύνολο αποτελέσματος			(331.467)	(42.577)	1.470.211		1.096.167
Υπόλοιπο 31.12.07	53.200.000	20.184.886	2.441.689	112.734	33.632.135		109.571.444
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.08							
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(1.601.370)				(1.601.370)
Συν/τικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				244.746			244.746
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(1.601.370)	244.746			(1.356.624)
Αποτελέσματα περιόδου					4.387.409		4.387.409
Σύνολο αποτελέσματος			(1.601.370)	244.746	4.387.409		3.030.785
Διανεμηθέντα μερίσματα					(3.500.000)		(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000		(256.000)		
Υπόλοιπο 30.09.08	53.200.000	20.184.886	1.096.319	357.480	34.263.544		109.102.229

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.09.2008	30.09.2007
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	5.965.112	4.960.360
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	462.034	447.172
Απομειώσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.492	-
Προβλέψεις	27.742	25.776
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	7.231
Ζημία πώλησης παγίου	-	52.500
	<u>6.457.380</u>	<u>5.493.039</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.217.551	1.471.123
	<u>(373.312)</u>	<u>19.337</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	7.301.619	6.983.499
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(1.422.281)</u>	<u>(2.078.108)</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>5.879.338</u>	<u>4.905.391</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	234.250	104.462
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(99.260)	(1.783.376)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	400.000
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>134.990</u>	<u>(1.278.914)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(3.524.374)</u>	<u>(3.506.692)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(3.524.374)</u>	<u>(3.506.692)</u>
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	2.489.954	119.785
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	11.168.744	676.165
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	13.658.698	795.950

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιουλίου έως	
	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2007
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.498.488	6.604.198	2.564.305	2.234.185
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.844.895	2.769.321	966.667	942.308
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα	<u>2.272.786</u>	<u>1.930.003</u>	<u>808.833</u>	<u>697.339</u>
Σύνολο εσόδων	12.616.169	11.303.522	4.339.805	3.873.832
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.449.091)	(2.338.138)	(781.738)	(716.141)
Αμοιβές τρίτων	(3.148.553)	(2.750.055)	(1.027.161)	(1.121.558)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	(977.231)	(912.820)	(209.216)	(210.009)
Αποσβέσεις	<u>(409.778)</u>	<u>(407.491)</u>	<u>(137.807)</u>	<u>(138.406)</u>
Σύνολο εξόδων	(6.984.653)	(6.408.504)	(2.155.922)	(2.186.114)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(6.600)	-	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	5.631.516	4.888.418	2.183.883	1.687.718
Φόρος εισοδήματος	2 <u>(1.576.902)</u>	<u>(1.373.894)</u>	<u>(578.403)</u>	<u>(454.041)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	<u>4.054.614</u>	<u>3.514.524</u>	<u>1.605.480</u>	<u>1.233.677</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€)				
βασικά και προσαρμοσμένα	3 0,29	0,25	0,11	0,09

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.09.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	4	551.107	556.317
Άυλα πάγια	5	148.606	151.941
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	42.114.736	42.441.651
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	7	7.265.780	7.265.780
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	8	47.149.497	48.985.411
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		61.460	70.182
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>97.291.186</u>	<u>99.471.282</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		742.091	1.270.217
Λοιπές απαιτήσεις		1.814.756	2.412.069
Ταμείο και διαθέσιμα		12.716.750	10.647.602
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>15.273.597</u>	<u>14.329.888</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>112.564.783</u>	<u>113.801.170</u>
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο		53.200.000	53.200.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		20.184.886	20.184.886
Αποθεματικά		1.096.319	2.441.689
Κέρδη εις νέον		33.836.270	33.537.656
Σύνολο καθαρής θέσεως		<u>108.317.475</u>	<u>109.364.231</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		239.535	274.425
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		700.143	589.857
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>939.678</u>	<u>864.282</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		437.170	763.951
Λοιπές υποχρεώσεις		2.870.460	2.808.706
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>3.307.630</u>	<u>3.572.657</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		<u>112.564.783</u>	<u>113.801.170</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις σελ. (11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ				ΣΥΝΟΛΟ
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ	
Υπόλοιπο 01.01.07	53.200.000	20.184.886	2.727.574	32.433.087	108.545.547
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.07					
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(249.478)		(249.478)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			(5.940)		(5.940)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(255.418)		(255.418)
Αποτελέσματα περιόδου				3.514.524	3.514.524
Σύνολο αποτελέσματος			(255.418)	3.514.524	3.259.106
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			301.000	(301.000)	
Υπόλοιπο 30.09.07	53.200.000	20.184.886	2.773.156	32.146.611	108.304.653
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.10.07-31.12.07					
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(286.477)		(286.477)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			(44.990)		(44.990)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(331.467)		(331.467)
Αποτελέσματα περιόδου				1.391.045	1.391.045
Σύνολο αποτελέσματος			(331.467)	1.391.045	1.059.578
Υπόλοιπο 31.12.07	53.200.000	20.184.886	2.441.689	33.537.656	109.364.231
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.08					
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(1.601.370)		(1.601.370)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(1.601.370)		(1.601.370)
Αποτελέσματα περιόδου				4.054.614	4.054.614
Σύνολο αποτελέσματος			(1.601.370)	4.054.614	2.453.244
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			256.000	(256.000)	
Υπόλοιπο 30.09.08	53.200.000	20.184.886	1.096.319	33.836.270	108.317.475

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	30.09.2008	30.09.2007
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	5.631.516	4.888.418
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	409.778	407.491
Απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.492	-
Προβλέψεις	27.742	25.776
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	6.600
Ζημία πώλησης παγίου	-	52.500
	<u>6.071.528</u>	<u>5.380.785</u>
Μεταβολές στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.125.732	3.135.630
	<u>(312.843)</u>	<u>28.605</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	6.884.417	8.545.020
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(1.448.335)</u>	<u>(2.078.108)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>5.436.082</u>	<u>6.466.912</u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
(Αγορά)/ πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	234.250	104.462
(Απόκτηση) / πώληση θυγατρικών συγγενών κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-	(3.645.780)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(76.810)	(73.309)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	400.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u>157.440</u>	<u>(3.214.627)</u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(3.524.374)</u>	<u>(3.506.692)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(3.524.374)</u>	<u>(3.506.692)</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	2.069.148	(254.407)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	10.647.602	654.404
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	12.716.750	399.997

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11-22) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

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

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

Την 30/09/2008 απασχολούσε συνολικά 62 άτομα εκ των οποίων τα 23 είναι αποσπασμένοι από την ALPHA BANK.

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 30.09.2008 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 86,72%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 19^η Νοεμβρίου 2008.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

1. Βάση καταρτίσεως

Η Εταιρία και ο Όμιλος κατήρτισε τις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.09.2008 σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

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

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία και ο Όμιλος για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.09.2008, 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 Διερμηνείες που αναφέρονται κατωτέρω, τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για την Εταιρία από 01.01.2008 :

- Διερμηνεία 11 “Δ.Π.Χ.Π. 2 – Συναλλαγές συμμετοχικών τίτλων της ίδιας επιχείρησης ή επιχειρήσεων του ίδιου ομίλου”

Η υιοθέτηση της δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Επίσης, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.), εξέδωσε την τροποποίηση των ΔΛΠ 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 «Αναταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού», η οποία υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση με τον Κανονισμό 1004/15.10.2008. Η τροποποίηση επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την αναταξινόμηση ορισμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, σε κατηγορίες αποτίμησης, διαφορετικές από εκείνες που είχαν ταξινομηθεί κατά την αρχική αναγνώρισή τους. Η ανωτέρω δυνατότητα μπορεί να εφαρμοστεί αναδρομικά από την 1^η Ιουλίου 2008. Η εταιρία και ο όμιλος δεν έκανε χρήση της ανωτέρω δυνατότητας αναταξινόμησης.

Η υιοθέτηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, μέχρι την 31.12.2008, προτύπων και διερμηνειών τροποποιήσεων αυτών, που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν εντός του έτους από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) και η εφαρμογή τους θα είναι υποχρεωτική ή προαιρετική για περιόδους που αρχίζουν μετά την 01.01.2008, ενδέχεται να επηρεάσει αναδρομικά, τις περιόδους που καλύπτονται από αυτές τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2 Φόρος εισοδήματος

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			
	01/01- 30/09/08	01/01- 30/09/07	01/07- 30/09/08	01/07- 30/09/07	01/01- 30/09/08	01/01- 30/09/07	01/07- 30/09/08	01/07- 30/09/07
Τρέχων φόρος	1.457.893	1.267.764	527.902	417.940	1.457.893	1.267.764	527.902	417.940
Αναβαλλόμενος φόρος	<u>119.810</u>	<u>106.130</u>	<u>51.005</u>	<u>36.101</u>	<u>119.009</u>	<u>106.130</u>	<u>50.501</u>	<u>36.101</u>
Σύνολο	<u>1.577.703</u>	<u>1.373.894</u>	<u>578.907</u>	<u>454.041</u>	<u>1.576.902</u>	<u>1.373.894</u>	<u>578.403</u>	<u>454.041</u>

Στον τρέχοντα φόρο εισοδήματος εμπεριέχεται συμπληρωματικός φόρος ακινήτων ποσού € 85.347 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2008 (30.09.2007 : € 83.080).

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

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.

3. 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 30/09/08	30/09/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/08	30/09/07
Καθαρά κέρδη	4.387.409	3.586.466	4.054.614	3.514.524
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,3134	0,2562	0,29	0,25
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 δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές . Η Εταιρία δεν διαθέτει μετοχές αυτής της κατηγορίας, κατά συνέπεια τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή συμπίπτουν με τα βασικά.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

4. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>		
	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα και κτήρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<u>Αξία κτήσεως</u>						
1 Ιανουαρίου 2007	513.082	328.227	841.309	513.082	328.227	841.309
Προσθήκες	108.060	23.309	131.369	-	23.309	23.309
Εκποιήσεις	-	(23.166)	(23.166)	-	(23.166)	(23.166)
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>621.142</u>	<u>328.370</u>	<u>949.512</u>	<u>513.082</u>	<u>328.370</u>	<u>841.452</u>
1 Οκτωβρίου 2007	621.142	328.370	949.512	513.082	328.370	841.452
Προσθήκες	113.080	407	113.487	-	407	407
Εκποιήσεις	-	(1.217)	(1.217)	-	(1.217)	(1.217)
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>734.222</u>	<u>327.560</u>	<u>1.061.782</u>	<u>513.082</u>	<u>327.560</u>	<u>840.642</u>
1 Ιανουαρίου 2008	734.222	327.560	1.061.782	513.082	327.560	840.642
Προσθήκες	-	24.950	24.950	-	24.950	24.950
Εκποιήσεις	-	(83.746)	(83.746)	-	(83.746)	(83.746)
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>734.222</u>	<u>268.764</u>	<u>1.002.986</u>	<u>513.082</u>	<u>268.764</u>	<u>781.846</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>						
1 Ιανουαρίου 2007	17.288	256.128	273.416	17.288	256.128	273.416
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	21.574	25.955	4.381	21.574	25.955
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	-	(23.166)	(23.166)	-	(23.166)	(23.166)
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>21.669</u>	<u>254.536</u>	<u>276.205</u>	<u>21.669</u>	<u>254.536</u>	<u>276.205</u>
1 Οκτωβρίου 2007	21.669	254.536	276.205	21.669	254.536	276.205
Αποσβέσεις περιόδου	1.460	7.877	9.337	1.460	7.877	9.337
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	-	(1.217)	(1.217)	-	(1.217)	(1.217)
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>23.129</u>	<u>261.196</u>	<u>284.325</u>	<u>23.129</u>	<u>261.196</u>	<u>284.325</u>
1 Ιανουαρίου 2008	23.129	261.196	284.325	23.129	261.196	284.325
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	23.287	27.668	4.381	23.287	27.668
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	-	(81.254)	(81.254)	-	(81.254)	(81.254)
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>27.510</u>	<u>203.229</u>	<u>230.739</u>	<u>27.510</u>	<u>203.229</u>	<u>230.739</u>

<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
30 Σεπτεμβρίου 2008	706.712	65.535	772.247	485.572	65.535	551.107
31 Δεκεμβρίου 2007	711.093	66.364	777.457	489.953	66.364	556.317
30 Σεπτεμβρίου 2007	599.473	73.834	673.307	491.413	73.834	565.247

5. Άυλα πάγια

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Έξοδα λογισμικού (software)		Έξοδα λογισμικού (software)	
<u>Αξία κτήσεως</u>				
1 Ιανουαρίου 2007	543.496		543.496	
Προσθήκες	50.000		50.000	
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>593.496</u>		<u>593.496</u>	
1 Οκτωβρίου 2007	593.496		593.496	
Προσθήκες	35.000		35.000	
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>628.496</u>		<u>628.496</u>	
1 Ιανουαρίου 2008	628.496		628.496	
Προσθήκες	51.860		51.860	
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>680.356</u>		<u>680.356</u>	
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2007	422.182		422.182	
Αποσβέσεις περιόδου	38.256		38.256	
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>460.438</u>		<u>460.438</u>	
1 Οκτωβρίου 2007	460.438		460.438	
Αποσβέσεις περιόδου	16.117		16.117	
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>476.555</u>		<u>476.555</u>	
1 Ιανουαρίου 2008	476.555		476.555	
Αποσβέσεις περιόδου	55.195		55.195	
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>531.750</u>		<u>531.750</u>	
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>				
30 Σεπτεμβρίου 2008	148.606		148.606	
31 Δεκεμβρίου 2007	151.941		151.941	
30 Σεπτεμβρίου 2007	133.058		133.058	

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Οικόπεδα και κτήρια		Οικόπεδα και κτήρια	
<u>Αξία κτήσεως</u>				
1 Ιανουαρίου 2007	50.026.600		44.684.193	
Προσθήκες	1.606.394		-	
Συναλλαγματικές διαφορές	5.075		-	
Εκποιήσεις	(452.500)		(452.500)	
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>51.185.569</u>		<u>44.231.693</u>	
1 Οκτωβρίου 2007	51.185.569		44.231.693	
Προσθήκες	-		-	
Συναλλαγματικές διαφορές	(42.647)		-	
Εκποιήσεις	(27.840)		(27.840)	
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>51.115.082</u>		<u>44.203.853</u>	

1 Ιανουαρίου 2008	51.115.082	44.203.853
Προσθήκες	22.405	-
Συναλλαγματικές διαφορές	<u>224.366</u>	-
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>51.361.853</u>	<u>44.203.853</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2007	1.313.400	1.304.497
Αποσβέσεις περιόδου	<u>382.963</u>	<u>343.278</u>
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>1.696.363</u>	<u>1.647.775</u>
1 Οκτωβρίου 2007	1.696.363	1.647.775
Αποσβέσεις περιόδου	<u>133.080</u>	<u>114.427</u>
31 Δεκεμβρίου 2007	<u>1.829.443</u>	<u>1.762.202</u>
1 Ιανουαρίου 2008	1.829.443	1.762.202
Αποσβέσεις περιόδου	<u>379.172</u>	<u>326.915</u>
30 Σεπτεμβρίου 2008	<u>2.208.615</u>	<u>2.089.117</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Σεπτεμβρίου 2008	49.153.238	42.114.736
31 Δεκεμβρίου 2007	49.285.639	42.441.651
30 Σεπτεμβρίου 2007	49.489.206	42.583.918

Όλα τα ανωτέρω πάγια της Εταιρίας είναι μισθωμένα, με επαγγελματικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995) . Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής και η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή των δεικτών τιμών καταναλωτή.

Για την τρέχουσα περίοδο τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.844.895 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 3.260.243 για τον Όμιλο.

Για την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2007 τα μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.769.321 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 2.914.120 για τον Όμιλο.

7. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Η Εταιρία έχει ιδρύσει τις κάτωθι εταιρίες οι οποίες ενοποιοούνται με την μέθοδο της πλήρους ενοποίησης και στις οποίες συμμετέχει με ποσοστό 100% :

- Την 7^η 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^η 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 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 640.000.
Ο σκοπός της εταιρίας είναι παρόμοιος με αυτόν της μητρικής.

- γ) Την 29^η 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 .

8. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

30/09/2008

α) Ομόλογα

Εκδότης	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 30/09/08
ALPHA CREDIT GROUP PLC	16/11/04-16/11/09	5.044.697	4.938.203
ALPHA CREDIT GROUP PLC	21/06/05-21/06/10	13.527.000	13.091.625
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/03/05-23/03/12	9.453.110	8.798.237
ALPHA CREDIT GROUP PLC	28/02/06-28/02/13	10.382.703	9.476.730
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/01/04-23/01/14	4.885.020	4.842.771
ALPHA CREDIT GROUP PLC	23/02/07-23/02/10	839.980	820.250
ALPHA CREDIT GROUP PLC	08/05/06-08/05/09	4.970.000	4.925.000
		<u>49.102.510</u>	<u>46.892.816</u>

β) Μετοχές

PROPINDEX A.E.		17.500	47.632
Σύνολο		<u>49.120.010</u>	<u>46.940.448</u>

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	344.230	347.513
		<u>49.336.760</u>	<u>48.730.474</u>

β) Μετοχές

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

Για το χρονικό διάστημα από 01/01/08 έως 30/09/08 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 2.025.945. Για την αντίστοιχη περίοδο 01/01/07 έως 30/09/07 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν σε Ευρώ 1.929.674.

Οι δεδουλευμένοι τόκοι ποσού Ευρώ 209.049 έχουν προσαυξήσει την αξία των ομολόγων.

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ανά ομόλογο ως εξής:

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

- β) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/03/12, τρίμηνο Euribor πλέον 0,30%.
- γ) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 28/02/13, τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- δ) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/01/14, τρίμηνο Euribor πλέον 0,60%.
- ε) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/02/10, τρίμηνο Euribor πλέον 0,20%.
- στ) 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>30/09/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
A- έως A+	32.678.618	38.322.406
Από BBB έως BBB+	14.423.247	10.617.411
Μη διαβαθμισμένα	<u>47.632</u>	<u>45.594</u>
Σύνολο	<u>47.149.497</u>	<u>48.985.411</u>

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

9. Μέρισμα χρήσεως

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 26.03.2008 αποφάσισε την διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007, ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή) που καταβλήθηκε την 07.04.2008.

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

10. 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 30.09.08 και 31.12.07 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30/09/08	31/12/07	30/09/08	31/12/07
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK	13.765.942	11.674.162	13.554.954	11.674.162
ALPHA LEASING	-	4.334	-	4.334
ALPHA CREDIT GROUP PLC	47.101.865	43.195.550	47.101.865	43.195.550
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D.	-	-	130.000	130.000
ALPHA BANK LTD CYPRUS	-	224.709	-	224.709
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	279	279	279
ALPHA BANK A.D. SKOPJE	210.988	31.646	-	-
ALPHA BANK SRBIJA A.D.	592.469	554	-	-
Σύνολο	<u>61.671.543</u>	<u>55.131.234</u>	<u>60.787.098</u>	<u>55.229.034</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	453.731	711.207	453.731	711.207
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	7.676	7.676	7.676
Σύνολο	<u>461.407</u>	<u>718.883</u>	<u>461.407</u>	<u>718.883</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα του εννεαμήνου 2008 και του αντίστοιχου διαστήματος του 2007 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/08	30/09/07	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/08	30/09/07
Έσοδα				
ALPHA BANK	9.984.404	8.571.094	9.948.404	8.571.094
ALPHA BANK LTD ΚΥΠΡΟΣ	94.737	110.999	94.737	110.999
ALPHA CREDIT GROUP	1.844.940	1.278.112	1.844.940	1.278.112
ALPHA BANK SRBIJA AD	414.791	65.773	-	-
ALPHA BANK A.D. SKOPJE	19.199	-	-	-
ALPHA FINANCE A.X.E.Π.E.Y.	2.600	1.000	2.600	1.000
ALPHA LEASING A.E.	5.000	3.000	5.000	3.000
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε	3.000	1.000	3.000	1.000
ALPHA ASSET MANAGEMENT	2.000	-	2.000	-
Σύνολο	<u>12.370.671</u>	<u>10.030.978</u>	<u>11.900.681</u>	<u>9.965.205</u>
Έξοδα				
ALPHA BANK	1.315.584	1.335.012	1.315.584	1.335.012
ALPHA BANK A.D. SKOPJE	383	-	-	-
ALPHA BANK SRBIJA AD	4.900	7.197	-	-
Σύνολο	<u>1.320.867</u>	<u>1.342.209</u>	<u>1.315.584</u>	<u>1.335.012</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
	<u>144.329</u>	<u>139.466</u>	<u>144.329</u>	<u>139.466</u>

11. 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 3 η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005. Δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD και ALPHA ASTIKA AKINITA D.O.O.E.L. SKOPJE εκμισθώνουν ακίνητα στη Σερβία και στη FYROM αντίστοιχα. Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995) και η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή των δεικτών τιμών καταναλωτή.

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.10.08-30.09.09</u>	<u>01.10.08-30.09.09</u>
Για το επόμενο έτος	4.598.659	4.022.971

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.10.09-30.09.13</u>	<u>01.10.09-30.09.13</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.385.849	8.996.625

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	9.565.880	7.689.373

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>01.10.08-30.09.09</u>	<u>01.10.08-30.09.09</u>
Για το επόμενο έτος	192.325	186.325

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.10.09-30.09.13</u>	<u>01.10.09-30.09.13</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	598.234	573.034

Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

530.162

510.912

12.Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

Η Εταιρία, προς το παρόν, δραστηριοποιείται μόνον 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 στη FYROM και η θυγατρική εταιρία ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D. δραστηριοποιείται στην Βουλγαρία.

Λόγω της μικρής συμμετοχής στα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου των στοιχείων των θυγατρικών εταιριών δεν κρίνεται σκόπιμη προς το παρόν, η πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

ΟΜΙΛΟΣ

30/09/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.498.488	3.260.243		10.758.731
Αποτελέσματα τομέα	1.570.127	2.433.918		4.004.045
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(326.393)	<u>(326.393)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				3.677.652
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα				2.287.460
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.577.703)</u>
Καθαρά κέρδη				4.387.409
Ενεργητικό (30.09.08)	1.014.648	50.951.751	61.451.042	113.417.441
Παθητικό (30.09.08)	897.888	134.913	3.282.411	4.315.212
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.08)	76.810	22.405		99.215

30/09/07

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.604.198	2.914.120		9.518.318
Αποτελέσματα τομέα	1.170.467	2.156.550		3.327.017
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(297.487)	<u>(297.487)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				3.029.530
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.930.830	1.930.830
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.373.894)</u>
Καθαρά κέρδη				3.586.466
Ενεργητικό (30.09.07)	1.140.773	50.098.754	61.152.734	112.392.261
Παθητικό (30.09.07)	919.075	71.918	2.925.991	3.916.984
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.07)	73.309	1.710.067		1.783.376

ΕΤΑΙΡΙΑ

30/09/08

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	7.498.488	2.844.895		10.343.383
Αποτελέσματα τομέα	1.570.127	2.114.707		3.684.834
Μη κατανεμόμενες Δαπάνες			(326.104)	<u>(326.104)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				3.358.730
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			2.272.786	2.272.786
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.576.902)</u>
Καθαρά κέρδη				4.054.614
Ενεργητικό (30.09.08)	1.014.648	42.703.312	68.846.823	112.564.783
Παθητικό (30.09.08)	897.888	67.009	3.282.411	4.247.308
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.08)	76.810			76.810

30/09/07

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη κατανεμόμενα στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	6.604.198	2.769.321		9.373.519
Αποτελέσματα τομέα	1.170.467	2.083.859		3.254.326
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(295.911)	<u>(295.911)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				2.958.415
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.930.003	1.930.003
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.373.894)</u>
Καθαρά κέρδη				3.514.524
Ενεργητικό (30.09.07)	1.223.579	43.088.068	67.904.870	112.216.517
Παθητικό (30.09.07)	919.076	66.798	2.925.990	3.911.864
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.07)	73.309			73.309

13. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2008 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 19 Νοεμβρίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ