



ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

από 01 Ιανουαρίου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008

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

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποσκοπούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του Ομίλου της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση του διαδικτύου www.astikaakinita.gr όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρίας: Πανεπιστημίου 43, 105 64 Αθήνα
243/06/B/86/46
Υπουργείο Ανάπτυξης
Α.Μ.Α.Ε.: 243/06/B/86/46
Εποπτεύουσα Υπηρεσία: Υπουργείο Ανάπτυξης
Ημερομηνία εκγύρωσης των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία): 18 Φεβρουαρίου 2009
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Νικόλαος Βουνισέας (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 18701)
Ελεγκτική εταιρία: KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας: www.astikaakinita.gr

ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

(Εκτελεστικό μέλος)
Αντώνιος Σ. Λεούσης

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (Εκτελεστικό μέλος)
Μαρίνος Σ. Γιαννοπούλος

ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ

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

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

(Εκτελεστικό μέλος)
Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
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
Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	161.778	151.941	161.778	151.941
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες.....	—	—	7.265.780	7.265.780
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	45.829.890	48.985.411	45.829.890	48.985.411
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	13.129.853
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	112.641.232	114.130.326	112.770.620	113.801.170

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μετοχικό 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	56.164.231
Σύνολο καθαρής θέσεως μετόχων εταιρίας (α).....	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.364.231
Δικαιώματα μειοψηφίας (β).....	—	—	—	—
Σύνολο καθαρής θέσεως (γ)=(α)+(β).....	108.361.687	109.571.444	108.516.549	109.364.231
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
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	112.641.232	114.130.326	112.770.620	113.801.170

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007	Από 01 Ιανουαρίου έως 31.12.2008	31.12.2007
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	4.406.804	4.007.986	3.843.046	3.743.264
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	9.599.838	9.334.763	9.599.838	9.334.763
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων.....	—	(20.340)	—	(20.340)
Μείον: Δαπάνες 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	5.960.813	5.438.290	5.303.411
Έσοδα από τόκους.....	3.118.567	2.707.843	3.096.369	2.701.058
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
Κατανέμονται 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 αποσβέσεων.....	5.243.992	4.952.125	4.738.064	4.737.143

ΆΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	ΕΔΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	31.12.08	31.12.07
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (μητρική)	Αθήνα	100%	100%	100%
ALPHA REAL ESTATE D.O.O. BEOGRAD	Σερβία	100%	100%	100%
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ D.O.O.E.L. SKOPJE	FYROM	100%	100%	100%
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D.	Βουλγαρία	100%	100%	100%

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με την μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές εταιρίες αναφέρονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία συμμετέχει στην Εταιρία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED, με ποσοστό 88,59%.
- Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2005. Οι θυγατρικές εταιρίες δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή τους.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησα διαφορές ή αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρίας και του Ομίλου.
- Δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για επίδικες ή υπό διαίτησα διαφορές και για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρία και τον Όμιλο την 31.12.2008 ήταν 65 άτομα (31.12.2007: 60).
- 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:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
Έσοδα	16.102.324	15.576.315
Λοιπά έξοδα	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 και των υποχρεώσεων από τις εν λόγω συναλλαγές είχαν ως εξής:		

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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:

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Αποτέλεσμα αποτίμησης διαθέσιμων προς πώληση χρεογράφων (2.894.322) (2.894.322)

Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών (802.442) —

(3.696.764) (2.894.322)

- 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 αποσβέσεων» 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

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ