

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 30.09.07
ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
(Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34)

ΑΘΗΝΑΙ ,25 Οκτωβρίου 2007

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις Ομίλου της 30.9.2007

• 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 30.9.2007

• 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
1 <u>Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές</u>	11
<u>Αποτελέσματα</u>	
2 Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα.....	12
3 Φόρος εισοδήματος.....	12
4 Καθαρά κέρδη ανά μετοχή.....	13
<u>Ενεργητικό</u>	
5 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	13
6 Άυλα πάγια.....	14
7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	15
8 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες.....	16
9 Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση.....	16
<u>Καθαρή θέση</u>	
10 Μέρισμα χρήσεως	18
<u>Πρόσθετες πληροφορίες</u>	
11 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	18
12 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	19
13 Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας.....	20
14 Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων.....	22

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως		Από 1 Ιουλίου έως	
		30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		6.604.198	8.043.894	2.234.185	2.531.148
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		2.914.120	2.659.865	993.813	907.309
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα		<u>1.930.830</u>	<u>1.578.728</u>	<u>697.913</u>	<u>539.445</u>
Σύνολο εσόδων		11.449.148	12.282.487	3.925.911	3.977.902
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.338.138)	(2.208.059)	(716.141)	(623.774)
Αμοιβές τρίτων		(2.756.759)	(2.485.608)	(1.123.356)	(870.405)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	2	(939.488)	(947.848)	(217.617)	(221.081)
Αποσβέσεις		<u>(447.172)</u>	<u>(378.783)</u>	<u>(155.483)</u>	<u>(130.217)</u>
Σύνολο εξόδων		(6.481.557)	(6.020.298)	(2.212.597)	(1.845.477)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		<u>(7.231)</u>	<u>-</u>	<u>(631)</u>	<u>-</u>
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		4.960.360	6.262.189	1.712.683	2.132.425
Φόρος εισοδήματος	3	<u>(1.373.894)</u>	<u>(1.745.966)</u>	<u>(454.041)</u>	<u>(716.677)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		<u>3.586.466</u>	<u>4.516.223</u>	<u>1.258.642</u>	<u>1.415.748</u>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα στους μετόχους της εταιρίας		<u>3.586.466</u>	<u>4.516.223</u>	<u>1.258.642</u>	<u>1.415.748</u>
Καθαρά κέρδη αναλογούντα σε τρίτους		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€)					
βασικά και προσαρμοσμένα	4	0,26	0,32	0,09	0,10

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	673.307	567.893
Άυλα πάγια	6	133.058	121.314
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	49.489.206	48.713.200
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	57.884.633	58.210.077
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		<u>158.012</u>	<u>61.610</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>108.338.216</u>	<u>107.674.094</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		1.010.505	1.152.521
Λοιπές απαιτήσεις		2.247.590	3.671.166
Ταμείο και διαθέσιμα		<u>795.950</u>	<u>676.165</u>
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>4.054.045</u>	<u>5.499.852</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>112.392.261</u>	<u>113.173.946</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		2.928.467	2.881.535
Κέρδη εις νέον		<u>32.161.924</u>	<u>32.376.459</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως που αναλογεί στους μετόχους της εταιρίας		108.475.277	108.642.880
Δικαιώματα τρίτων		-	-
Σύνολο καθαρής θέσεως		<u>108.475.277</u>	<u>108.642.880</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		265.912	240.136
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		<u>551.601</u>	<u>439.027</u>
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>817.513</u>	<u>679.163</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		384.226	479.199
Λοιπές υποχρεώσεις		<u>2.715.245</u>	<u>3.372.704</u>
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>3.099.471</u>	<u>3.851.903</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		<u>112.392.261</u>	<u>113.173.946</u>

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ					
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ ΤΡΙΤΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 01.01.06	53.200.000	20.184.886	2.355.906	-	30.529.725	106.270.517
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.06						
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(93.826)			(93.826)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(93.826)			(93.826)
Αποτελέσματα περιόδου					4.516.223	4.516.223
Σύνολο αποτελέσματος			(93.826)		4.516.223	4.422.397
Διανεμηθέντα μερίσματα					(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			502.000		(502.000)	
Υπόλοιπο 30.09.06	53.200.000	20.184.886	2.764.080	-	31.043.948	107.192.914
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.10-31.12.06						
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(55.341)			(55.341)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			18.835			18.835
Συν/τικές διαφορές μετατροπής οικονομικών καταστάσεων θυγατρικών				153.962		153.962
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(36.506)	153.962		117.456
Αποτελέσματα περιόδου					1.332.510	1.332.510
Σύνολο αποτελέσματος			(36.506)	153.962	1.332.510	1.449.966
Υπόλοιπο 31.12.06	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

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	<u>30.09.2007</u>	<u>30.09.2006</u>
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	4.960.360	6.262.189
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	447.172	378.783
Προβλέψεις	25.776	22.750
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.231	-
Ζημία πώλησης παγίου	52.500	-
	<u>5.493.039</u>	<u>6.663.722</u>
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.471.123	(3.159.539)
	<u>19.337</u>	<u>(133.337)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	6.983.499	3.370.846
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(2.078.108)</u>	<u>(5.078.662)</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u><u>4.905.391</u></u>	<u><u>(1.707.816)</u></u>
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
(Αγορά) / πώληση αξιογράφων διαθέσιμων προς πώληση	104.462	5.611.355
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1.783.376)	(123.924)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	<u>400.000</u>	<u>-</u>
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	<u><u>(1.278.914)</u></u>	<u><u>5.487.431</u></u>
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(3.506.692)</u>	<u>(3.528.887)</u>
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u><u>(3.506.692)</u></u>	<u><u>(3.528.887)</u></u>
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	119.785	250.728
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	<u>676.165</u>	<u>418.440</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	<u><u>795.950</u></u>	<u><u>669.168</u></u>

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	
		30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		6.604.198	8.043.894	2.234.185	2.531.148
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων		2.769.321	2.659.865	942.308	907.309
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα		<u>1.930.003</u>	<u>1.578.728</u>	<u>697.339</u>	<u>539.445</u>
Σύνολο εσόδων		11.303.522	12.282.487	3.873.832	3.977.902
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(2.338.138)	(2.208.059)	(716.141)	(623.774)
Αμοιβές τρίτων		(2.750.055)	(2.485.608)	(1.121.558)	(870.405)
Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα	2	(912.820)	(947.848)	(210.009)	(221.081)
Αποσβέσεις		<u>(407.491)</u>	<u>(378.783)</u>	<u>(138.406)</u>	<u>(130.217)</u>
Σύνολο εξόδων		(6.408.504)	(6.020.298)	(2.186.114)	(1.845.477)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		<u>(6.600)</u>	-	-	-
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		4.888.418	6.262.189	1.687.718	2.132.425
Φόρος εισοδήματος	3	<u>(1.373.894)</u>	<u>(1.745.966)</u>	<u>(454.041)</u>	<u>(716.677)</u>
Καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		<u>3.514.524</u>	<u>4.516.223</u>	<u>1.233.677</u>	<u>1.415.748</u>
Καθαρά κέρδη ανά μετοχή (€)					
βασικά και προσαρμοσμένα	4	0,25	0,32	0,09	0,10

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Ποσά σε Ευρώ

	Σημείωση	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	5	565.247	567.893
Άυλα πάγια	6	133.058	121.314
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	42.583.918	43.379.696
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	8	7.265.780	3.620.000
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	9	57.884.633	58.210.077
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		68.054	61.610
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>108.500.690</u>	<u>105.960.590</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες		962.914	1.131.088
Λοιπές απαιτήσεις		2.352.916	5.320.373
Ταμείο και διαθέσιμα		399.997	654.404
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		<u>3.715.827</u>	<u>7.105.865</u>
Σύνολο ενεργητικού		<u>112.216.517</u>	<u>113.066.455</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		2.773.156	2.727.574
Κέρδη εις νέον		32.146.611	32.433.087
Σύνολο καθαρής θέσεως		<u>108.304.653</u>	<u>108.545.547</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους		265.912	240.136
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		551.601	439.027
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>817.513</u>	<u>679.163</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές		384.226	479.199
Λοιπές υποχρεώσεις		2.710.125	3.362.546
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>3.094.351</u>	<u>3.841.745</u>
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		<u>112.216.517</u>	<u>113.066.455</u>

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ποσά σε Ευρώ

	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 01.01.06	53.200.000	20.184.886	2.355.906	30.529.725	106.270.517
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.01-30.09.06					
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(93.826)		(93.826)
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(93.826)		(93.826)
Αποτελέσματα περιόδου				4.516.223	4.516.223
Σύνολο αποτελέσματος			(93.826)	4.516.223	4.422.397
Διανεμηθέντα μερίσματα				(3.500.000)	(3.500.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			502.000	(502.000)	
Υπόλοιπο 30.09.06	53.200.000	20.184.886	2.764.080	31.043.948	107.192.914
Μεταβολές στη καθαρή θέση περιόδου 01.10-31.12.06					
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων			(55.341)		(55.341)
Μεταφορά στο αποτέλεσμα περιόδου λόγω πωλήσεων διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων			18.835		18.835
Καθαρό αποτέλεσμα που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση			(36.506)		(36.506)
Αποτελέσματα περιόδου				1.389.139	1.389.139
Σύνολο αποτελέσματος			(36.506)	1.389.139	1.352.633
Υπόλοιπο 31.12.06	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

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ

	30.09.2007	30.09.2006
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	4.888.418	6.262.189
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	407.491	378.783
Προβλέψεις	25.776	22.750
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.600	-
Ζημία πώλησης παγίου	52.500	-
	5.380.785	6.663.722
Μεταβολή στοιχείων ισολογισμού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	3.135.630	(3.159.539)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους	28.605	(133.337)
Καταβεβλημένοι φόροι	8.545.020	3.370.846
	(2.078.108)	(5.078.662)
Σύνολο εισροών /(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	6.466.912	(1.707.816)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
(Αγορά)/πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	104.462	5.611.355
(Απόκτηση) / πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(3.645.780)	(10.000)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(73.309)	(123.924)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	400.000	-
Σύνολο εισροών /(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	(3.214.627)	5.477.431
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.506.692)	(3.528.887)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(3.506.692)	(3.528.887)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	(254.407)	240.728
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενάρξεως περιόδου	654.404	418.440
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως περιόδου	399.997	659.168

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 30/09/2007 απασχολούσε συνολικά 61 άτομα εκ των οποίων τα 24 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 Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχειρήσεως.

Η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία στις 30.09.2007 συμμετείχε στο μετοχικό της κεφάλαιο κατά ποσοστό 81%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Τραπέζης.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 25^η Οκτωβρίου 2007.

1. ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34, περί ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

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

Οι ανωτέρω 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.

Συμπληρώσεις – τροποποιήσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που εκδόθηκαν και ισχύουν μετά την 01.01.2007 δεν επηρεάζουν τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.09.2007.

Τα Δ.Π.Χ.Π. που πιθανόν να εκδοθούν μέχρι 31.12.2007 και θα ισχύουν από 01.01.2007 ενδεχομένως να επηρεάσουν αναδρομικά τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2007.

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε ο Όμιλος και η Εταιρία για την σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.09.2007, είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2006.

Κατά την προετοιμασία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από την Διοίκηση ήταν οι ίδιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά την προετοιμασία των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2. Λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα

Στα λοιπά γενικά και διοικητικά έξοδα της Εταιρίας περιλαμβάνεται ζημία από πώληση επενδυτικού ακινήτου (αγροτεμάχιο) ποσού Ευρώ 52.500.

3. Φόρος εισοδήματος

Ανάλυση φόρου εισοδήματος:

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			
	01/01- 30/09/07	01/01- 30/09/06	01/07- 30/09/07	01/07- 30/09/06	01/01- 30/09/07	01/01- 30/09/06	01/07- 30/09/07	01/07- 30/09/06
Τρέχων φόρος	1.267.764	1.639.226	417.940	679.258	1.267.764	1.639.226	417.940	679.258
Αναβαλλόμενος φόρος	106.130	106.740	36.101	37.419	106.130	106.740	36.101	37.419
Σύνολο	<u>1.373.894</u>	<u>1.745.966</u>	<u>454.041</u>	<u>716.677</u>	<u>1.373.894</u>	<u>1.745.966</u>	<u>454.041</u>	<u>716.677</u>

Στον τρέχοντα φόρο εισοδήματος εμπεριέχεται συμπληρωματικός φόρος ακινήτων ποσού € 83.080 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 (30.09.2006 : € 79.796).

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.

4. Καθαρά κέρδη ανά μετοχή

Βασικά κέρδη ανά μετοχή :

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

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/07	30/09/06	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/07	30/09/06
Καθαρά κέρδη	3.586.466	4.516.223	3.514.524	4.516.223
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	14.000.000	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Κέρδη ανά μετοχή Ευρώ	0,26	0,32	0,25	0,32

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

5. 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 2006	517.996	341.942	859.938	517.996	341.942	859.938
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06						
Προσθήκες	-	15.300	15.300	-	15.300	15.300
Εκποιήσεις	(4.914)	(32.337)	(37.251)	(4.914)	(32.337)	(37.251)
30 Σεπτεμβρίου 2006	<u>513.082</u>	<u>324.905</u>	<u>837.987</u>	<u>513.082</u>	<u>324.905</u>	<u>837.987</u>
1 Οκτωβρίου 2006	513.082	324.905	837.987	513.082	324.905	837.987
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06						
Προσθήκες	-	23.461	23.461	-	23.461	23.461
Μεταφορές -Εκποιήσεις	-	(20.139)	(20.139)	-	(20.139)	(20.139)
31 Δεκεμβρίου 2006	<u>513.082</u>	<u>328.227</u>	<u>841.309</u>	<u>513.082</u>	<u>328.227</u>	<u>841.309</u>
1 Ιανουαρίου 2007	513.082	328.227	841.309	513.082	328.227	841.309
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.07						
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>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>						
1 Ιανουαρίου 2006	11.410	281.932	293.342	11.410	281.932	293.342
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06						
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	20.287	24.668	4.381	20.287	24.668
Αποσβέσεις εκποιηθέντων	-	(32.337)	(32.337)	-	(32.337)	(32.337)
30 Σεπτεμβρίου 2006	<u>15.791</u>	<u>269.882</u>	<u>285.673</u>	<u>15.791</u>	<u>269.882</u>	<u>285.673</u>

1 Οκτωβρίου 2006	15.791	269.882	285.673	15.791	269.882	285.673
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06						
Αποσβέσεις περιόδου	1.497	6.245	7.742	1.497	6.245	7.742
Αποσβέσεις εκπιοηθέντων	-	(19.999)	(19.999)	-	(19.999)	(19.999)
31 Δεκεμβρίου 2006	<u>17.288</u>	<u>256.128</u>	<u>273.416</u>	<u>17.288</u>	<u>256.128</u>	<u>273.416</u>
1 Ιανουαρίου 2007	17.288	256.128	273.416	17.288	256.128	273.416
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.07						
Αποσβέσεις περιόδου	4.381	21.574	25.955	4.381	21.574	25.955
Αποσβέσεις εκπιοηθέντων	-	(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>
Αναπόσβεστη αξία						
30 Σεπτεμβρίου 2007	599.473	73.834	673.307	491.413	73.834	565.247
31 Δεκεμβρίου 2006	495.794	72.099	567.893	495.794	72.099	567.893
30 Σεπτεμβρίου 2006	497.291	55.023	552.314	497.291	55.023	552.314

6. Άυλα πάγια

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	Έξοδα λογισμικού (software)		Έξοδα λογισμικού (software)	
Αξία κτήσεως				
1 Ιανουαρίου 2006		408.786		408.786
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06				
Προσθήκες		<u>108.622</u>		<u>108.622</u>
30 Σεπτεμβρίου 2006		<u>517.408</u>		<u>517.408</u>
1 Οκτωβρίου 2006		517.408		517.408
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06				
Προσθήκες		<u>26.088</u>		<u>26.088</u>
31 Δεκεμβρίου 2006		<u>543.496</u>		<u>543.496</u>
1 Ιανουαρίου 2007		543.496		543.496
Μεταβολές περιόδου 01.10.-30.09.07				
Προσθήκες		<u>50.000</u>		<u>50.000</u>
30 Σεπτεμβρίου 2007		<u>593.496</u>		<u>593.496</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2006		399.057		399.057
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06				
Αποσβέσεις περιόδου		<u>13.559</u>		<u>13.559</u>
30 Σεπτεμβρίου 2006		<u>412.616</u>		<u>412.616</u>
1 Οκτωβρίου 2006		412.616		412.616
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06				
Αποσβέσεις περιόδου		<u>9.566</u>		<u>9.566</u>
31 Δεκεμβρίου 2006		<u>422.182</u>		<u>422.182</u>
1 Ιανουαρίου 2007		422.182		422.182
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.07				
Αποσβέσεις περιόδου		<u>38.256</u>		<u>38.256</u>
30 Σεπτεμβρίου 2007		<u>460.438</u>		<u>460.438</u>

<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Σεπτεμβρίου 2007	133.058	133.058
31 Δεκεμβρίου 2006	121.314	121.314
30 Σεπτεμβρίου 2006	104.792	104.792

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	ΣΤΟΙΧΕΙΑ <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	Οικόπεδα και κτήρια	Οικόπεδα και κτήρια
<u>Αξία κτήσεως</u>		
1 Ιανουαρίου 2006	44.765.038	44.765.038
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06		
Μεταφορές	4.914	4.914
30 Σεπτεμβρίου 2006	<u>44.769.952</u>	<u>44.769.952</u>
1 Οκτωβρίου 2006	44.769.952	44.769.952
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06		
Προσθήκες	5.342.407	-
Εκποιήσεις	(85.759)	(85.759)
31 Δεκεμβρίου 2006	<u>50.026.600</u>	<u>44.684.193</u>
1 Ιανουαρίου 2007	50.026.600	44.684.193
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.07		
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>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2006	849.952	849.952
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.06		
Αποσβέσεις περιόδου	340.556	340.556
30 Σεπτεμβρίου 2006	<u>1.190.508</u>	<u>1.190.508</u>
1 Οκτωβρίου 2006	1.190.508	1.190.508
Μεταβολές περιόδου 01.10.-31.12.06		
Αποσβέσεις περιόδου	123.079	114.176
Αποσβέσεις εκπονηθέντων	(187)	(187)
31 Δεκεμβρίου 2006	<u>1.313.400</u>	<u>1.304.497</u>
1 Ιανουαρίου 2007	1.313.400	1.304.497
Μεταβολές περιόδου 01.01.-30.09.07		
Αποσβέσεις περιόδου	382.963	343.278
30 Σεπτεμβρίου 2007	<u>1.696.363</u>	<u>1.647.775</u>
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>		
30 Σεπτεμβρίου 2007	49.489.206	42.583.918
31 Δεκεμβρίου 2006	48.713.200	43.379.696
30 Σεπτεμβρίου 2006	43.579.444	43.579.444

Όλα τα ανωτέρω πάγια 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 2.769.321 για την Εταιρία και στο ποσό των Ευρώ 2.914.120 για τον Όμιλο.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

- α) Την 7^η Ιουλίου 2006, τη θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE LTD BELGRADE 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.
- β) 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 της εταιρίας 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 .

9. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

30/09/2007

Εκδότης	Είδος	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 30/09/07
ABG FINANCE INTNL EMPORIKI GROUP FINANCE	Ομόλογο	23/12/02-23/12/12	10.050.000	10.023.150
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	01/11/04-01/11/07	1.097.510	1.100.165
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	16/11/04-16/11/09	5.044.697	5.025.222
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	21/06/05-21/06/10	13.527.000	13.472.325
EGNATIA FINANCE PLC	Ομόλογο	11/08/05-11/08/08	5.700.000	5.708.550
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	23/03/05-23/03/12	9.453.110	9.382.587
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	28/02/06-28/02/13	10.382.703	10.303.053
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	23/01/04-23/01/14	2.660.161	2.647.625
PROINDEX A.E.	Μετοχές		17.500	23.279
Σύνολο			<u>57.932.681</u>	<u>57.685.956</u>

31/12/2006

Εκδότης	Είδος	Διάρκεια	Αξία Κτήσεως	Αποτίμηση 31/12/06
ABG FINANCE INTNL EMPORIKI GROUP FINANCE	Ομόλογο	23/12/02-23/12/12	10.050.000	10.124.000
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	01/11/04-01/11/07	5.500.100	5.510.175
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	16/11/04-16/11/09	4.011.600	4.002.000
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	21/06/05-21/06/10	13.527.000	13.493.250
EGNATIA FINANCE PLC	Ομόλογο	11/08/05-11/08/08	5.700.000	5.722.800
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	23/03/05-23/03/12	9.453.110	9.429.713
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	28/02/06-28/02/13	9.449.824	9.426.890
ALPHA CREDIT GROUP PLC	Ομόλογο	04/05/05-04/05/10	335.000	335.000
PROINDEX A.E.	Μετοχές		17.500	8.999
Σύνολο			<u>58.044.134</u>	<u>58.052.827</u>

Για το χρονικό διάστημα από 01/01/07 έως 30/09/07 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 1.929.674. Για την αντίστοιχη περίοδο 01/01/06 έως 30/09/06 τα έσοδα από τόκους ανήλθαν σε Ευρώ 1.498.230.

Το υπόλοιπο μείωσης της αξίας που προέκυψε κατά την αποτίμηση ποσού Ευρώ 246.725 έχει καταχωρηθεί στην καθαρή θέση και οι δεδουλευμένοι τόκοι ποσού Ευρώ 198.677 για την 30/09/07 και ποσού Ευρώ 157.250 για την 31/12/06 έχουν προσαυξήσει την αξία των ομολόγων.

Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και καθορίζεται ανά ομόλογο ως εξής:

- α) Εκδόσεως της ABG FINANCE INTERNATIONAL λήξεως 23/12/2012 τρίμηνο Euribor πλέον 1,40%.
- β) Εκδόσεως της EMPORIKI GROUP FINANCE λήξεως 01/11/07 τρίμηνο Euribor πλέον 0,30%.
- γ) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 16/11/09 και 21/06/10 τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- δ) Εκδόσεως της EGNATIA FINANCE PLC λήξεως 11/08/08 τρίμηνο Euribor πλέον 0,55%.
- ε) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/03/12, τρίμηνο Euribor πλέον 0,30%.
- στ) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 28/02/13, τρίμηνο Euribor πλέον 0,25%.
- ζ) Εκδόσεως της ALPHA CREDIT GROUP PLC λήξεως 23/01/14, τρίμηνο Euribor πλέον 0,60%.

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.

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

10. Μέρισμα χρήσεως

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 14.03.2007 αποφάσισε την διανομή μερίσματος για τη χρήση 2006, ποσού Ευρώ 3.500.000 (Ευρώ 0,25 ανά μετοχή) που καταβλήθηκε την 26.03.2007.

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

11. 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 30.09.07 και 31.12.06 αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30/09/07	31/12/06	30/09/07	31/12/06
Απαιτήσεις από :				
ALPHA BANK	1.341.226	1.705.660	1.341.226	1.705.660
ALPHA BANK SKOPJE	23.092	-	-	-
ALPHA LEASING	4.334	4.334	4.334	4.334
ALPHA CREDIT GROUP PLC	40.969.129	36.764.027	40.969.129	36.764.027
ALPHA REAL ESTATE LTD BELGRADE	-	-	-	2.000.000
ALPHA IMMOVABLES BULGARIA E.O.O.D.	-	-	130.000	-
ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ	-	65.849	-	65.849
ALPHA ADVISORY ROMANIA	279	-	279	-
ALPHA BANK LTD CYPRUS	273	-	273	-
Σύνολο	<u>42.338.333</u>	<u>38.539.870</u>	<u>42.445.241</u>	<u>40.539.870</u>
Υποχρεώσεις προς:				
ALPHA BANK	504.808	443.277	504.808	443.277
ALPHA ADVISORY ROMANIA	7.676	-	7.676	-
ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ	-	1.273	-	1.273
Σύνολο	<u>512.484</u>	<u>444.550</u>	<u>512.484</u>	<u>444.550</u>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά το διάστημα του πρώτου εννεαμήνου 2007 και του αντίστοιχου διαστήματος του 2006 αναλύονται ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/07	30/09/06	Από 1 Ιανουαρίου έως 30/09/07	30/09/06
Έσοδα				
ALPHA BANK	8.571.094	10.009.930	8.571.094	10.009.930
ALPHA BANK LTD ΚΥΠΡΟΣ	110.999	-	110.999	-
ALPHA CREDIT GROUP	1.278.112	998.566	1.278.112	998.566
ALPHA FINANCE A.X.E.Π.Ε.Υ.	1.000	1.000	1.000	1.000
ALPHA LEASING A.E.	3.000	6.235	3.000	6.235
ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε	1.000	-	1.000	1.000
ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	-	-	-	1.407
ALPHA BANK SRBIJA AD	65.773	-	-	-
Σύνολο	<u>10.030.978</u>	<u>11.015.731</u>	<u>9.965.205</u>	<u>11.018.138</u>
Έξοδα				
ALPHA BANK	1.335.012	1.258.146	1.335.012	1.258.146
ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ	-	123.353	-	123.353
ALPHA BANK SRBIJA AD	7.197	-	-	-
Σύνολο	<u>1.342.209</u>	<u>1.381.499</u>	<u>1.335.012</u>	<u>1.381.499</u>
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	<u>139.466</u>	<u>137.307</u>	<u>139.466</u>	<u>137.307</u>

12. 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 αναμένονται σημαντικές φορολογικές διαφορές για τη χρήση 2006.

γ) Μισθώσεις

Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας που εκμισθώνονται είναι εντός της Ελληνικής επικράτειας. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE LTD BELGRADE εκμισθώνει ακίνητα στο Βελιγράδι. 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>01.10.07-30.09.08</u>	<u>01.10.07-30.09.08</u>
Για το επόμενο έτος	4.044.652	3.794.652

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.10.08-30.09.12</u>	<u>01.10.08-30.09.12</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	11.899.046	9.947.846

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	9.543.914	7.002.914

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>01.10.07-30.09.08</u>	<u>01.10.07-30.09.08</u>
Για το επόμενο έτος	163.585	155.065

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
	<u>01.10.08-30.09.12</u>	<u>01.10.08-30.09.12</u>
Για το διάστημα μεταξύ ενός και πέντε ετών	396.364	361.324

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Πέρα των πέντε ετών και μέχρι την λήξη των μισθωτικών συμβάσεων	115.108	68.608

13.Πληροφόρηση κατά τομέα δραστηριότητας

Η Εταιρία, προς το παρόν, δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα. Η θυγατρική εταιρία ALPHA REAL ESTATE LTD BELGRADE 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 και στα οικονομικά στοιχεία της Εταιρίας των εσόδων εκτός Ελλάδος 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:

ΟΜΙΛΟΣ30/09/07

	<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

30/09/06

	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη Κατανεμόμενα Στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.043.894	2.659.865		10.703.759
Αποτελέσματα τομέα	3.012.918	1.974.256		4.987.174
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(303.173)	<u>(303.713)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.683.461
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.578.728	1.578.728
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.745.966)</u>
Καθαρά κέρδη				4.516.223
Ενεργητικό (30.09.06)	1.117.985	44.081.073	65.471.344	110.670.402
Παθητικό (30.09.06)	480.253	25.204	2.740.028	3.245.485
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.06)	123.923	-	-	123.923

ΕΤΑΙΡΙΑ30/09/07

	<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

<u>30/09/06</u>	<u>Παροχή υπηρεσιών</u>	<u>Εκμετάλλευση ακινήτων</u>	<u>Μη Κατανεμόμενα Στοιχεία</u>	<u>Σύνολο</u>
Έσοδα	8.043.894	2.659.865		10.703.759
Αποτελέσματα τομέα	3.012.918	1.974.256		4.987.174
Μη κατανεμόμενες δαπάνες			(303.713)	<u>(303.713)</u>
Κέρδος εκμετάλλευσης				4.683.461
Έσοδα από τόκους και συναφή έσοδα			1.578.728	1.578.728
Φόρος εισοδήματος				<u>(1.745.966)</u>
Καθαρά κέρδη				4.516.223
Ενεργητικό (30.09.06)	1.117.985	44.081.073	65.471.344	110.670.402
Παθητικό (30.09.06)	480.253	25.204	2.740.028	3.245.485
Κεφαλαιακές δαπάνες (01.01-30.09.06)	123.924			123.924

14. Γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 30 Σεπτεμβρίου 2007 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι, 25 Οκτωβρίου 2007

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΝΟΣ Σ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Σ. ΛΕΟΥΣΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Π. ΖΑΠΑΝΤΗΣ