

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Μήνυμα της Διοίκησης

Η Διοίκηση της εταιρείας παρουσιάζει την έκθεσή της μαζί με τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την εννιάμηνη περίοδο από 01.0.2005 έως 30.09.2005. Η κατάσταση αποτελεσμάτων βρίσκεται στη σελίδα 4 και παρουσιάζει το καθαρό αποτέλεσμα για την περίοδο.

Η Διοίκηση της εταιρείας είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων με τρόπο ώστε να δίνουν μια ακριβή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής κατάστασης, της περιουσιακής διάρθρωσης, των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών.

Συνέπεια των παραπάνω, η διοίκηση της εταιρείας είναι υπεύθυνη να:

- επιλέγει τις λογιστικές αρχές σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) και να τις εφαρμόζει πάγια,
- επιλέγει τις κατάλληλες λογιστικές αρχές, οι οποίες συμβάλλουν στην ακριβοδίκαιη παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης, της περιουσιακής διάρθρωσης, των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών της, όπου κάποιο θέμα δεν καλύπτεται από κάποιο πρότυπο ή διερμηνεία, και να τις εφαρμόζει πάγια,
- διενεργεί λογικές εκτιμήσεις όπου απαιτείται,
- συντάσσει τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24 Οκτωβρίου 2005

Το Διοικητικό Συμβούλιο

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	4
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	7
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	8
2. ΒΑΣΗ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	8
3. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	9
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	12
5. ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΓΠΛΑ (Κ.Ν. 2190/20) ΜΕ ΔΠΧΠ.....	13
6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	18
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
8. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	19
9. ΠΕΛΑΤΕΣ	20
10. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	20
11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	20
12. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	21
13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	22
15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	22
16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
17. ΦΟΡΟΙ - ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	23
18. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
19. ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	23
20. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	24
21. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	24
22. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	24
23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	24
24. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	24

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	Σημείωση	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
Έσοδα εκ πωλήσεων ακινήτων		8.000	960
Έσοδα εκ μισθωμάτων		4.259	4.242
Έσοδα τόκων		349	196
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		12.608	5.398
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	7	(6.690)	(537)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	18	(587)	(360)
Κόστος Προσωπικού	19	(91)	(60)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	20	(255)	(157)
Αποσβέσεις		(3)	(3)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(7.626)	(1.117)
Κέρδος προ φόρων		4.982	4.282
Φόρος Εισοδήματος	17	(223)	(170)
Κέρδη περιόδου		4.759	4.111
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν σε μετόχους (σε €)	21		
Βασικά		0,11	0,11
Προσαρμοσμένα		0,11	0,11

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	30.09.2005	31.12.2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	65.517	57.507
Ενσώματα πάγια	8	27	30
Λοιπές Απαιτήσεις		40	1.254
		65.584	58.791
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες	9	500	500
Λοιπές Απαιτήσεις	10	71	386
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	30.103	14.573
		30.674	15.459
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		96.258	74.250
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο & διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	62.261	37.424
Αποθεματικά	14	27.238	27.238
Κέρδη εις νέον		6.328	8.305
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		95.827	72.967
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	11	9
		11	9
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	197	1.046
Τρέχων φόρος εισοδήματος	17	223	227
Μερίσματα πληρωτέα		0	0
		420	1.273
Σύνολο υποχρεώσεων		431	1.282
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		96.258	74.250

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Σωρευμένα κέρδη	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2004	37.424	0	26.898	6.410	70.732
Μερίσματα πληρωθέντα				(4.491)	(4.491)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2004 – 30.09.2004				4.111	4.111
Υπόλοιπα 30/09/2004	37.424	0	26.898	6.030	70.352
Αποτέλεσμα περιόδου 01.10.2004 – 31.12.2004				2.615	2.615
Υπόλοιπα 31/12/2004	37.424	0	26.898	8.646	72.967
Υπόλοιπα 01/01/2005	37.424	0	26.898	8.646	72.967
Έκδοση Μετοχών	12.475	12.362			24.837
Μερίσματα πληρωθέντα				(6.736)	(6.736)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2005 – 30.09.2005				4.759	4.759
Υπόλοιπα 30/09/2005	49.898	12.362	26.898	6.668	95.827

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

01.01.2005- 01.01.2004-
30.09.2005 30.09.2004

Λειτουργικές δραστηριότητες

Κέρδη προ φόρων	4.982	4.111
Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	3	3
Προβλέψεις	2	5
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(349)	(196)
Πλέον / μείον προσαρμογές για λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.529	(256)
Μείωση / (αύξηση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(849)	120
Μείον :		
Καταβλημένοι φόροι	(227)	(176)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5.091	3.611

Επενδυτικές δραστηριότητες

Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(8.010)	520
Τόκοι εισπραχθέντες	349	195
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(7.661)	715

Χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	24.837	0
Μερίσματα πληρωθέντα	(6.736)	(4.491)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	18.101	(4.491)

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	15.531	(165)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14.573	12.198
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	30.103	12.033

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») συστάθηκε το 1999 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 44485/01/Β/99/9. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει το 2049. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι επί της Λεωφ. Μεσογείων 2-4 στην Αθήνα. Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 14 Μαρτίου 2003 με αριθμό 5/266. Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς με μητρική εταιρεία την Τράπεζα Πειραιώς.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του άρθρου 22, παρ.2 του Ν. 2778/99. Η εν γένει λειτουργία της εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/02, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/02, τα διαθέσιμα των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας τοποθετούνται αποκλειστικά:

- α) Σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80%
- β) Σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του ενεργητικού.
- γ) Σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 περιπτώσεις α' έως γ' και ε' έως στ' του Ν.1969/1991(ΦΕΚ 167 Α'). Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού.
- δ) Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της, η Εταιρεία μπορεί να επενδύει σε εμπορικά ακίνητα, που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

2. ΒΑΣΗ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων: Οι συνημμένες ενδιάμεσες απλές οικονομικές καταστάσεις (εφ' εξής «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΠ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» με ημερομηνία μετάβασης την 1^η Ιανουαρίου 2004 και το ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Αναφορές». Βασική αρχή κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων αποτελεί το ιστορικό κόστος το οποίο μπορεί να αναπροσαρμόζεται στις περιπτώσεις που προβλέπεται από σχετικές διατάξεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Οι οικονομικές καταστάσεις αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης της επιχείρησης κατά την ημερομηνία σύνταξής τους.

2. Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης: Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία 1606/2002 και βάσει του Νόμου 3229/04 (όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 3301/04) οι ελληνικές εταιρείες που είναι εισηγμένες σε οποιοδήποτε Χρηματιστήριο Αξιών (εσωτερικού ή εξωτερικού) υποχρεούνται να συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2005 και εντεύθεν σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Βάσει του ΔΠΧΠ 1 και της προαναφερθείσας ελληνικής νομοθεσίας, ο ανωτέρω εταιρείες είναι υποχρεωμένες να παρουσιάσουν συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ τουλάχιστον για μια χρήση (31 Δεκεμβρίου 2004). Επομένως ο

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Ισολογισμός έναρξης εφαρμογής των ΔΠΧΠ της Εταιρείας θεωρείται αυτός που ξεκινάει την 1η Ιανουαρίου 2004 (ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ)

3. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, είναι οι ακόλουθες:

1. Ενσώματα Πάγια: Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις επιχορηγήσεις που λαμβάνονται, τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

Συντελεστές Απόσβεσης

Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης
Μεταφορικά μέσα	12% - 20%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	20% - 30%

2. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία: Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Η ωφέλιμη ζωή των άυλων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να είναι περιορισμένη ή απερίοριστη. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή (π.χ. λογισμικό) αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο εντός 3 – 4 ετών. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων με απερίοριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Οι ωφέλιμες ζωές των άυλων περιουσιακών στοιχείων αξιολογούνται σε ετήσια βάση και οποιοσδήποτε τυχόν αναμορφώσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον ετησίως σε εξατομικευμένο επίπεδο ή σε επίπεδο μονάδας δημιουργίας χρηματορών στην οποία ανήκουν.

3. Εκτιμήσεις της Διοίκησης: Η σύνταξη ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ μπορεί να απαιτήσει τη διενέργεια κάποιων εκτιμήσεων και παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης της Εταιρείας, που επηρεάζουν τα ποσά που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Εφόσον πραγματοποιηθούν τέτοιες εκτιμήσεις θα παρατεθούν αναλυτικά στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων για κάθε σχετική περίπτωση. Τα απολογιστικά στοιχεία είναι πιθανό να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

4. Επενδύσεις

Επενδύσεις σε Ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρακολουθούνται και απεικονίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», βάσει του οποίου ως επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται αυτές που αφορούν σε γήπεδα ή κτίρια ή μέρος ενός κτιρίου ή αμφότερα, που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή βάσει μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, για να κερδίζονται ενοίκια ή/ και για να αυξάνεται η αξία των κεφαλαίων.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, μία επένδυση σε ακίνητα πρέπει να αποτιμάται αρχικώς στο κόστος της. Τα κόστη της συναλλαγής συμπεριλαμβάνονται στην αρχική αποτίμηση. Μεταγενέστερες δαπάνες που αφορούν σε μία επένδυση σε ακίνητα που έχει ήδη αναγνωρισθεί προστίθενται στη λογιστική αξία της επένδυσης, όταν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, επί πλέον της αρχικώς εκτιμηθείσας απόδοσης της επένδυσης, θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρία εφαρμόζει σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 τη μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδύσεων της σε ακίνητα λαμβάνοντας υπόψη και τις ακόλουθες σχετικές διατάξεις του θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της: α) της παραγράφου 3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/99, που προβλέπει πως εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Εταιρίας, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η Εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία (προσωρινή ή μη) που προκύπτει από την υποτίμηση και β) της παραγράφου 5 του άρθρου 31 του Ν. 2778/99, που προβλέπει την απαλλαγή της Εταιρείας από τη διενέργεια αποσβέσεων επί των ακινήτων του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της.

Με βάση τα παραπάνω τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος μείον τη σωρευμένη αξία απομείωσης, που προκύπτει από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και περιλαμβάνει κάθε μείωση της αξίας του ακινήτου που προέρχεται είτε από την απόσβεση της χρήσης του είτε/ και από κάθε άλλη ζημία. Οι παραπάνω λογιστικές αρχές εφαρμόζονται και για τις επενδύσεις σε ακίνητα, στα οποία η Εταιρεία, δεν έχει την πλήρη ιδιοκτησία τους (εφαρμογή των παραπάνω λογιστικών αρχών επί του ποσοστού εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας)

Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 22 του Ν. 2778/99, η Εταιρεία μπορεί να επενδύσει σε συμμετοχές με το χαρακτήρα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος που είναι η εύλογη αξία του τιμήματος που δίδεται. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης και ανάλογα με το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν, οι επενδύσεις αυτές ταξινομούνται στις εξής κατηγορίες:

- ❖ ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χαρτοφυλακίου συναλλαγών
- ❖ ως διακρατούμενες μέχρι τη λήξη
- ❖ ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα για πώληση.

Οι επενδύσεις οι οποίες ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χαρτοφυλακίου συναλλαγών αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα κέρδη ή οι ζημίες από την αποτίμηση τους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι διακρατούμενες μέχρι τη λήξη επενδύσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου και τα κέρδη ή οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο αντίστοιχα μέσω της διαδικασίας της αποτίμησης με το πραγματικό επιτόκιο. Τα διαθέσιμα για πώληση περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα κέρδη ή οι ζημίες αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά η εύλογη αξία προσδιορίζεται με παραπομπή στις τιμές προσφοράς της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης.

Η Εταιρεία δεν κατείχε κατά την 30 Ιουνίου 2005 ή 31 Δεκεμβρίου 2004 οποιεσδήποτε επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

5. Αναβαλλόμενοι Φόροι Εισοδήματος: Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, αφορούν περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και αναγνώρισης τους για σκοπούς σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και υπολογίζονται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστές προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

6. Απαιτήσεις από Πελάτες: Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ο όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

7. Ταμείο και Χρηματικά Διαθέσιμα: Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα απόκτησης τους όπως: μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

8. Μετατροπή Ξένων Νομισμάτων: Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάση του Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε Ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την αντίστοιχη ημερομηνία. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

9. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων: Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

- ❖ τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- ❖ τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- ❖ τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

10. Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας: Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία έχει παρουσιάσει την ανάλυση κατά τομέα στους επιχειρηματικούς τομείς ως πρωτεύουσα και στους γεωγραφικούς τομείς ως δευτερεύουσα.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο: Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

12. Παροχές σε Εργαζομένους: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεβημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης,

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

13. Προβλέψεις: Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι μία εισροή οικονομικών ωφελειών θα προκύψει, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία η μεταβολή συμβαίνει. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται.

14. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων: Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμό από ένα άλλο ΔΛΠ. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν, έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου πρέπει να αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

15. Μερίσματα: Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Κίνδυνος κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται σειρά κινδύνων, που έχουν να κάνουν κυρίως με: α) τη γεωγραφική του θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) την γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/ και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/ και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το οποίο: α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Κίνδυνος Πιστωτικός

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρεία λόγω και των περιορισμών του θεσμικού της πλαισίου δεν έχει υπόλοιπα τραπεζικών πιστώσεων.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Λόγω της μη ύπαρξης δανεισμού, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στο συγκεκριμένο κίνδυνο

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθέσιμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή συναλλαγών εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

5. ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΓΠΛΑ (Κ.Ν. 2190/20) ΜΕ ΔΠΧΠ

Μετάβαση στα ΔΠΧΠ

Το ΔΠΧΠ 1 απαιτεί όπως η Εταιρεία καθορίσει τις λογιστικές αρχές σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και να τις εφαρμόσει αναδρομικά για να αναμορφώσει τον κατά ΔΠΧΠ ισολογισμό έναρξης κατά την ημερομηνία μετάβασης (1 Ιανουαρίου 2004).

Το ΔΠΧΠ 1 παρέχει ορισμένες προαιρετικές απαλλαγές καθώς και υποχρεωτικές εξαιρέσεις στην αρχή της αναδρομικής εφαρμογής. Οι απαλλαγές και εξαιρέσεις που έχουν ισχύ για την Εταιρεία παρουσιάζονται παρακάτω:

Εύλογες αξίες ή επανεκτιμήσεις ως θεωρούμενο κόστος (ΔΛΠ 16)

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη την αποτίμηση των ακινήτων της, που διενεργήθηκε από τα Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών στις 31.12.2003, έχει επιλέξει να επανεκτιμήσει 3 ακίνητα που εμφάνιζαν τη μεγαλύτερη υπεραξία σε σχέση με την αξία κτήσης τους την παραπάνω ημερομηνία. Στις 31.12.2003, η εύλογη αξία των συγκεκριμένων ακινήτων ήταν € 36.917 χιλ. και η αντίστοιχη υπεραξία τους ήταν € 26.445 χιλ. περίπου. Εφαρμόζοντας τις σχετικές διατάξεις του ΔΠΧΠ 1, η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει την παραπάνω εύλογη αξία ως θεωρούμενο κόστος κτήσης την 1 Ιανουαρίου 2004. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε τη μέθοδο της συγκριτικής προσέγγισης για τον καθορισμό της εύλογης αξίας. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζεται στη 7 σημείωση.

Η συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων, Ισολογισμών και Καταστάσεων Αποτελεσμάτων από το προβλεπόμενο πλαίσιο των ελληνικών γενικά παραδεκτών λογιστικών αρχών (ΕΓΠΛΑ) στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) παρατίθεται παρακάτω:

Συμφωνία ιδίων κεφαλαίων έναρξης περιόδων 2005 και 2004

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (01.01.2005 και 01/01/2004 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ) ΜΕΤΑΞΥ ΕΓΠΛΑ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΠΧΠ

	01.01.2005	01.01.2004
Ίδια Κεφάλαια έναρξης περιόδου σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	40.638	39.843
Προσαρμογή για μερίσματα	6.736	4.491
Αναμόρφωση εσόδων από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	(89)	0
Προσαρμογή αξίας ακινήτων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 1	26.445	26.445
Διαγραφή εξόδων πολυετούς απόσβεσης	(37)	(47)
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή ακινήτων Ν.2065/92	(726)	0
Ίδια Κεφάλαια έναρξης περιόδου αναμορφωμένη σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	72.967	70.732

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Συμφωνίες στοιχείων Ισολογισμών 31.12.2003, 30.09.2004, 31.12.2004

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΝ 31.12.2003	ΕΓΠΛΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	35.081	23.219	58.301
Ενσώματα πάγια	34		34
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	47	(47)	0
Λοιπές Απαιτήσεις	22		22
	35.185		58.357
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες	100		100
Λοιπές Απαιτήσεις	591		591
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.198		12.198
	12.889		12.889
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	48.074		71.246
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	37.424		37.424
Αποθεματικά	500	26.398	26.898
Κέρδη εις νέον	1.919	4.491	6.410
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	39.843		70.732
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις	3.229	(3.226)	3
	3.229		3
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	336		336
Τρέχων φόρος εισοδήματος	176		176
Μερίσματα πληρωτέα	4.491	(4.491)	0
	5.003		512
Σύνολο υποχρεώσεων	8.232		515
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	48.074		71.246

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΝ 30.09.2004	ΕΓΠΛΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	34.562	23.219	57.781
Ενσώματα πάγια	31		31
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	47	(47)	0
Λοιπές Απαιτήσεις	41		41
	<u>34.681</u>		<u>57.853</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες	500		500
Λοιπές Απαιτήσεις	428		428
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.033		12.033
	<u>12.961</u>		<u>12.961</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>47.642</u>		<u>70.815</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	37.424		37.424
Αποθεματικά	500	26.398	26.898
Κέρδη εις νέον	6.118	(89)	6.029
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>44.041</u>		<u>70.351</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις	3.145	(3.137)	8
	<u>3.145</u>		<u>8</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	286		286
Τρέχων φόρος εισοδήματος	170		170
Μερίσματα πληρωτέα	0		0
	<u>456</u>		<u>456</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>3.601</u>		<u>464</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	<u>47.642</u>		<u>70.815</u>

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΝ 31.12.2004	ΕΓΠΛΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	35.014	22.493	57.507
Ενσώματα πάγια	30		30
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	37	(37)	0
Λοιπές Απαιτήσεις	1.254		1.254
	<u>36.335</u>		<u>58.791</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες	500		500
Λοιπές Απαιτήσεις	386		386
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.573		14.573
	<u>15.459</u>		<u>15.459</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>51.794</u>		<u>74.250</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	37.424		37.424
Αποθεματικά	1.566	25.672	27.238
Κέρδη εις νέον	1.648	6.657	8.305
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>40.638</u>		<u>72.967</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις	3.146	(3.137)	9
	<u>3.146</u>		<u>9</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.046		1.046
Τρέχων φόρος εισοδήματος	227		227
Μερίσματα πληρωτέα	6.736	(6.736)	0
	<u>8.009</u>		<u>1.273</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>11.156</u>		<u>1.282</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	<u>51.794</u>		<u>74.250</u>

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Συμφωνίες στοιχείων Καταστάσεων Αποτελεσμάτων 30.09.2004, 31.12.2004

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2004 - 30.09.2004	ΕΓΠΛΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Έσοδα εκ πωλήσεων ακινήτων	960		960
Έσοδα εκ μισθωμάτων	4.331	(89)	4.242
Έσοδα τόκων	196		196
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	5.487		5.398
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(537)		(537)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	(342)	(18)	(360)
Κόστος Προσωπικού	(60)		(60)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(157)		(157)
Αποσβέσεις	(21)	18	(3)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	(1.117)		(1.117)
Κέρδος προ φόρων	4.370		4.282
Φόρος Εισοδήματος	(170)		(170)
Κέρδη περιόδου	4.200		4.111
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν σε μετόχους (σε €)			
Βασικά	0,11		0,11
Προσαρμοσμένα	0,11		0,11

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2004 - 31.12.2004	ΕΓΠΛΑ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Έσοδα εκ πωλήσεων ακινήτων	2.935		2.935
Έσοδα εκ μισθωμάτων	5.743	(89)	5.654
Έσοδα τόκων	283		283
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	8.961		8.873
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(811)		(811)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	(476)	(18)	(494)
Κόστος Προσωπικού	(96)		(96)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(242)		(242)
Αποσβέσεις	(32)	27	(4)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	(1.658)		(1.648)
Κέρδος προ φόρων	7.304		7.225
Φόροι	(498)		(498)
Κέρδη περιόδου	6.806		6.727
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν σε μετόχους (σε €)			
Βασικά	0,18		0,18
Προσαρμοσμένα	0,18		0,18

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Οι επιχειρηματικοί τομείς της Εταιρείας ανάλογα με την προέλευση του εσόδου της ανά κατηγορία ακινήτων διακρίνονται σε:

- ❖ τομέα καταστημάτων
- ❖ τομέα γραφειακών χώρων
- ❖ τομέα πρατηρίων καυσίμων
- ❖ τομέα σταθμών αυτοκινήτων

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα είναι ως ακολούθως:

01.01.2005 - 30.09.2005	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Σύνολο
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	0	8.000	0	0	8.000
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	308	3.241	600	110	4.259
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	308	11.241	600	110	12.259
Αποτέλεσμα επιχειρηματικού τομέα	308	4.551	600	110	5.569
Μη κατανεμόμενα έξοδα					(936)
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					349
Κέρδη προ φόρων					4.982
Φόρος Εισοδήματος					(223)
Κέρδη περιόδου					4.759
30.09.2005					
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	1.235	50.990	10.805	3.010	66.040
Μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία					30.218
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων					96.258
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	0	0	0	0	0
Μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις					431
Σύνολο Υποχρεώσεων					431
01.01.2004 - 30.09.2004					
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	0	0	960	0	960
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	406	3.124	606	107	4.242
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	406	3.124	1.566	107	5.202
Αποτέλεσμα επιχειρηματικού τομέα	406	3.124	1.029	107	4.665
Μη κατανεμόμενα έξοδα					(580)
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					196
Κέρδη προ φόρων					4.282
Φόρος Εισοδήματος					(170)
Κέρδη περιόδου					4.111
31.12.2004					
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	2.450	43.043	10.805	3.090	59.388
Μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία					14.862
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων					74.250
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	0	800	0	0	800
Μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις					482
Σύνολο Υποχρεώσεων					1.282

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	30.09.2005	31.12.2004
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	57.507	58.301
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	14.700	18
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	(6.690)	(811)
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	65.517	57.507

Η προσθήκη των € 14.700 χιλ. πραγματοποιήθηκε στο α' εξάμηνο του 2005 αφορά την απόκτηση από την Εταιρεία της κατά 50% εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας ακινήτου γραφείων επί της Λ Συγγρού 81 στην Αθήνα. Οι πωλήσεις ποσού € 6.690 χιλ. αφορά το κόστος του πωληθέντος ακινήτου της Εταιρείας επί Λ. Βασ. Σοφίας 75. Η αξία πώλησης του συγκεκριμένου ακινήτου ανήλθε σε € 8.000 χιλ.

Η πλήρης και λεπτομερής ανάλυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της Εταιρείας παρουσιάζεται στην εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων που συντάσσεται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/99. Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της εκτός της κατά 50% εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο γραφείων επί της Λ Συγγρού 81 στην Αθήνα.

Λαμβάνοντας υπόψη και τις υπεραξίες που προκύπτουν από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών σε σχέση με τα παραπάνω υπόλοιπα των λογιστικών αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα για τις 30.09.2005 και τις 31.12.2004, η συνολική αξία αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε € 69.715 χιλ. και € 62.472 χιλ. περίπου αντίστοιχα.

8. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως ακολούθως:

ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Άυλα Πάγια - Λογισμικό	Σύνολο
2004				
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	34	2	1	37
Αγορές	0	0	0	0
Μεταφορές/ Πωλήσεις	0	0	0	0
	34	2	1	37
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	1	1	1	3
Έξοδο χρήσης	4	0	0	4
Αποσβέσεις πωληθέντων/ μεταφερθέντων παγίων	0	0	0	0
	5	2	1	7
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2004	29	0	0	30

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Άυλα Πάγια - Λογισμικό	Σύνολο
2005				
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	34	2	1	37
Αγορές	0	0	0	0
Μεταφορές/ Πωλήσεις	0	0	0	0
	34	2	1	37
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	5	2	1	7
Έξοδο χρήσης	3	0	0	3
Αποσβέσεις πωληθέντων/ μεταφερθέντων παγίων	0	0	0	0
	7	2	1	10
Αναπόσβεστη αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2005	26	0	0	27

9. ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών στις 30.09.2005 και στις 31.12.2004 αναλύονται ως ακολούθως:

ΠΕΛΑΤΕΣ	30.09.2005	31.12.2004
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	100	100
ΛΟΙΠΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ	400	400
ΣΥΝΟΛΑ	500	500

Τα παραπάνω υπόλοιπα προέρχονται από σχετικές μεταβιβάσεις ακινήτων της Εταιρείας και θα εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβολαίων αγοραπωλησίας.

10. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	30.09.2005	31.12.2004
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	2	276
ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕΒΕ	22	63
ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	21	8
ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ	25	39
ΣΥΝΟΛΑ	71	386

11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας στις παρουσιαζόμενες ημερομηνίες Ισολογισμού είναι ως ακολούθως:

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	30.09.2005	31.12.2004
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ	103	173
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ	30.000	14.400
ΣΥΝΟΛΑ	30.103	14.573

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

12. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς:

Τα υπόλοιπα πελατών που αφορούν σε εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς είναι ως ακολούθως:

ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΠΕΛΑΤΩΝ	30.09.2005	31.12.2004
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	100	100
ΣΥΝΟΛΑ	100	100

Τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς είναι ως ακολούθως:

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ - ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	30.09.2005	31.12.2004
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΦΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	82	79
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	30.000	14.400
ΣΥΝΟΛΑ	30.082	14.479

Η Εταιρεία μισθώνει στην Τράπεζα Πειραιώς χώρους γραφείων και καταστημάτων. Τα έσοδα εκ μισθωμάτων από τις συγκεκριμένες μισθώσεις είναι ως ακολούθως:

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ – ΕΣΟΔΑ ΕΝΟΙΚΙΩΝ	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΤΕ	3.358	2.981
ΣΥΝΟΛΑ	3.358	2.981

Τα υπόλοιπα υποχρεώσεων προς εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς είναι ως ακολούθως:

ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	30.09.2005	31.12.2004
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ ΑΕ	2	4
SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.	0	8
ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	1	0
ΣΥΝΟΛΑ	3	12

Οι τιμολογήσεις προς την Εταιρεία από άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς είναι ως ακολούθως:

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ - ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΕΙΣ ΠΙΣΤΩΤΩΝ	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ ΑΕ	19	22
SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.	161	329
ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ ΑΕΤΕ	0	5
ΣΥΝΟΛΑ	179	356

Οι αμοιβές προς τη διοίκηση της Εταιρείας ανήλθαν σε € 9 χιλ. για την περίοδο 01.01.2004 – 30.09.2004 και € 44 χιλ. για την περίοδο 01.01.2005 – 30.09.2005 .

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Στις 31.12.2004, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 37.423.800,00 διαιρούμενο σε 37.423.800 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00. Εντός του Ιουνίου του 2005 πραγματοποιήθηκε η εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 12.474.600,00 με έκδοση 12.474.600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 1,00. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας της μετοχής (€ 1,00) και της τιμής έκδοσης (€ 2,12) διαμόρφωσε σχετικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο, το οποίο μετά την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης € 1.609 χιλ. ανέρχεται σε € 12.362 χιλ.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Σύνολο
01.01.2005	37.423.800	37.424	0	37.424
Έκδοση Μετοχών	12.474.600	12.475	12.362	24.837
30.09.2005	49.898.400	49.898	12.362	62.261

Στις συγκεκριμένες περιόδους αναφοράς η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας ήταν ως ακολούθως:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ	30.09.2005	31.12.2004
SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Ε.	37,20%	58,36%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	31,23%	41,64%
ΛΟΙΠΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ	31,57%	
ΣΥΝΟΛΑ	1	100,00%

Η μεταβολή στη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας προέκυψε κυρίως μέσω της ανάληψης μετοχών από τρίτους (free float) κατά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α..

14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 30.09.2005 και 31.12.2004 αναλύονται ως ακολούθως:

ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	30.09.2005	31.12.2004
ΤΑΚΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ	837	837
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΘΕΝΤΑ ΚΑΤ' ΕΙΔΙΚΟ ΤΡΟΠΟ	3	3
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΔΠΧΠ	26.398	26.398
ΣΥΝΟΛΑ	27.238	27.238

15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Οι υποχρεώσεις παροχών προς το προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με τις ανάλογες επιβαρύνσεις αποτελεσμάτων είναι ως ακολούθως:

ΥΠΟΧ/ΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣ/ΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠ/ΣΙΑ	30.09.2005	31.12.2004
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΡΧΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	9	3
ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	2	6
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΕΛΟΥΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	11	9

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	30.09.2005	31.12.2004
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ	0	800
ΧΑΡΤΟΣΗΜΟ & ΟΓΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ	147	178
ΛΟΙΠΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ	50	68
ΣΥΝΟΛΑ	197	1.046

Οι προκαταβολές πελατών τη χρήση 2004 αφορούν ποσά που έλαβε η Εταιρεία στα πλαίσια της μεταβίβασης του ακινήτου της επί της Λεωφόρου Β. Σοφίας 75. Η συγκεκριμένη συναλλαγή ολοκληρώθηκε το α' τρίμηνο του 2005.

17. ΦΟΡΟΙ - ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τον ισχύοντα ονομαστικό φορολογικό συντελεστή που αφορά η κάθε περίπτωση αναβαλλόμενης φορολογίας. Η εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της φορολογείται με βάση τον Ν 2778/1999 με συντελεστή φόρου 0,3 % επί του συνόλου του αποτιμημένου ενεργητικού της και επομένως δεν υφίστανται σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Ο αναλογούν φόρος € 223 χιλ. έχει υπολογισθεί ως:

$$(\text{Σύνολο Επενδύσεων } 01.01 - 30.09.2005 * 0,3\%) * 75\% = \text{€ } 223 \text{ χιλ.}$$

18. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα για τα ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
ΑΜΟΙΒΕΣ ΧΡΗΜ/ΚΩΝ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	139	209
ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	22	33
ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ	51	2
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ	52	37
ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	10	51
ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΞΟΔΩΝ ΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	246	0
ΕΞΟΔΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΑ	26	0
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	41	29
ΣΥΝΟΛΑ	587	360

19. ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	74	48
ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	15	10
ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ ΟΜΑΔΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	2	0
ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	0	1
ΣΥΝΟΛΑ	91	60

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της εννιάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2005
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται)

Ο αριθμός του προσωπικού στις 30.06.2005 ήταν 4 άτομα

20. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	01.01.2005- 30.09.2005	01.01.2004- 30.09.2004
ΦΟΡΟΙ -ΤΕΛΗ	62	63
ΕΞΟΔΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΩΝ	48	18
ΑΜΟΙΒΕΣ Δ.Σ	44	9
ΕΝΟΙΚΙΑ	34	29
ΑΜΟΙΒΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	33	10
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	33	28
ΣΥΝΟΛΑ	255	157

21. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή € 0,11 για την 30.09.2005 και € 0,11 για την 30.09.2004, υπολογίζονται με βάση τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας και το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της περιόδου.

	30.09.2005	30.09.2004
ΚΕΡΔΗ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ (ποσά σε €)	4.759.084	4.111.086
ΜΕΣΟΣ ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	42.275.033	37.423.800
ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (ποσά σε €)	0,11	0,11

22. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικές ενδεχόμενες δεσμεύσεις για την Εταιρεία

23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικές ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την Εταιρεία

24. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ κατά την συνεδρίασή του στις 10/10/2005 αποφάσισε, «κατ' αρχήν», την απόκτηση του εμπορικού κέντρου με την ονομασία ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ CENTER στην Κομοτηνή από την εταιρεία Οικιστική Ανάπτυξη Κομοτηνής Α.Ε., αντί συνολικού τιμήματος € 16 εκατ. περίπου. Η εν λόγω αγορά θα πραγματοποιηθεί μετά την λήψη των εγκρίσεων των αρμόδιων Διοικητικών Αρχών και την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας, η οποία συγκλήθηκε για την 2/11/2005. Η υλοποίηση της παραπάνω αγοράς θα γίνει σε δύο στάδια άμεσα μεν θα αποκτηθούν οριζόντιες ιδιοκτησίες αξίας € 12,8 εκατ. περίπου και την 1.6.2006 αξίας € 3,2 εκατ. περίπου.