

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

Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2005

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π. την 30η Ιανουαρίου 2006 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusaeep.gr

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα	Σημείωση	Σελίδα
		18	Φόρος εισοδήματος
		19	Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων
		20	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων
		21	Δαπάνες προσωπικού
		22	Λοιπά λειτουργικά έξοδα
		23	Κέρδη ανά μετοχή
		24	Μερίσματα
		25	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις
		26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού
		27	Επιδράσεις μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π.
			Συμφωνία ιδίων κεφαλαίων έναρξης 2005 και 2004
			Συμφωνίες Στοιχείων Ισολογισμών 31.12.2003 και 31.12.2004
			Συμφωνία Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31.12.2004
			Επεξηγήσεις προσαρμογών
			Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου
			Έκθεση επισκόπησης Ορκωτών ελεγκτών λογιστών
1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	6	
2	Σύνοψη των γενικών λογιστικών αρχών της Εταιρείας	6	
2.1	Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	6	
2.2	Συναλλαγματικές μετατροπές	6	
2.3	Ενσώματα πάγια	6	
2.4	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	
2.5	Επενδύσεις σε ακίνητα	7	
2.6	Μισθωμένα πάγια	7	
2.7	Απαιτήσεις από πελάτες	7	
2.8	Ταμείο και χρηματικά διαθέσιμα	7	
2.9	Μετοχικό Κεφάλαιο	7	
2.10	Παροχές σε εργαζομένους	7	
2.11	Προβλέψεις	7	
2.12	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	7	
2.13	Μερίσματα	7	
2.14	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	8	
2.15	Πληροφόρηση περί τομέων δραστηριότητας	8	
2.16	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	8	
2.17	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	8	
2.18	Αλλαγή λογιστικής αρχής	8	
3	Εκτιμήσεις της διοίκησης	8	
4	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	8	
4.1	Κίνδυνος κτηματαγοράς	8	
4.2	Πιστωτικός κίνδυνος	8	
4.3	Κίνδυνος επιτοκίων	8	
4.4	Κίνδυνος ρευστότητας	8	
5	Επιχειρηματικοί τομείς	9	
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	10	
7	Ζημίες / Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	10	
8	Πάγια περιουσιακά στοιχεία	10	
9	Απαιτήσεις από πελάτες	10	
10	Λοιπές απαιτήσεις	11	
11	Ταμειακά διαθέσιμα	11	
12	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	11	
13	Μετοχικό Κεφάλαιο	11	
14	Αποθεματικά	12	
15	Κέρδη εις νέο	12	
16	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12	
17	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	31.12.2005	31.12.2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	8	26	30
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	90.957	66.878
Λοιπές απαιτήσεις	10	40	39
		91.023	66.947
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	9	299	500
Λοιπές απαιτήσεις	10	91	1.600
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	19.007	14.573
		19.397	16.673
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		110.420	83.620
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	11	9
		11	9
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	411	1.046
Φόρος εισοδήματος	18	313	227
		724	1.273
Σύνολο υποχρεώσεων		735	1.282
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	62.335	37.424
Αποθεματικά	14	840	500
Κέρδη εις νέο	15	46.510	44.414
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		109.685	82.338
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		110.420	83.620

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2005-31.12.2005</u>	<u>01.01.2004-31.12.2004</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	19	5.919	5.654
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	4.167	1.157
Κέρδη / (Ζημιές) από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	7	(67)	946
Έσοδα από τόκους		<u>487</u>	<u>283</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		10.506	8.040
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	20	373	506
Δαπάνες προσωπικού	21	125	96
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	22	519	519
Αποσβέσεις	8	<u>4</u>	<u>4</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		1.021	1.125
Κέρδη προ φόρων		9.485	6.915
Φόρος εισοδήματος	18	<u>(313)</u>	<u>(227)</u>
Κέρδη μετά από φόρους		<u>9.172</u>	<u>6.688</u>
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & Μειωμένα	23	0,21	0,18

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2004	37.424		500	42.217	80.141
Μερίσματα πληρωθέντα	24			(4.491)	(4.491)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2004 – 31.12.2004	15			6.688	6.688
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	37.424	0	500	44.414	82.338
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2005	37.424	0	500	44.414	82.338
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό			340	(340)	0
Έκδοση νέων Μετοχών	13	12.475	13.972		26.447
Έξοδα αύξησης Μετ. Κεφαλαίου	13		(1.536)		(1.536)
Μερίσματα πληρωθέντα	24			(6.736)	(6.736)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2005 – 31.12.2005	15			9.172	9.172
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	49.899	12.436	840	46.510	109.685

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>01.01.2005-31.12.2005</u>	<u>01.01.2004-31.12.2004</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Σημείωση		
Κέρδη προ φόρων	9.485	6.915
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>		
Προστίθενται: αποσβέσεις	4	4
Προστίθενται: προβλέψεις	2	6
Αφαιρούνται: κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.167)	(1.157)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(420)	(1.229)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	1.717	(1.425)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(635)	710
Μείον :		
Καταβλημένοι φόροι	(227)	(176)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>5.759</u>	<u>3.648</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(27.979)	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8.000	2.935
Τόκοι εισπραχθέντες	481	282
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>(19.498)</u>	<u>3.217</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Έκδοση κοινών μετοχών	24.910	0
Μερίσματα πληρωθέντα	(6.736)	(4.491)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	<u>18.174</u>	<u>-4.491</u>
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων	<u>4.434</u>	<u>2.375</u>
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>14.573</u>	<u>12.198</u>
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>19.007</u>	<u>14.573</u>

11

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν.2778/1999 και 2190/1920. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Λεωφ. Μεσογείων 2-4 στην Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2005 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 37,80%.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2006 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν εφαρμόζοντας πλήρως τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και διερμηνείες που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και που η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων που καλύπτουν περιόδους μετά την 1.1.2005, καθώς και το ΔΠΧΠ 1 – «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» περί μετάβασης στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα κατά την 1.1.2004. Στη σημείωση 27 αναλύεται η επίπτωση της μετάβασης στις οικονομικές καταστάσεις από το Ε.Γ.Λ.Σ. στα Δ.Π.Χ.Π.

Εφαρμόστηκαν τα ακόλουθα λογιστικά πρότυπα:

-Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1-3 και 5.

-Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 1, 2, 7, 8, 10-12, 14, 16-21, 23, 24, 26, 27-34 και 36-40.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συντάσσονται έως την 31.12.2004 σύμφωνα με το Κ.Ν. 2190/1920 και τις Ελληνικές Λογιστικές Αρχές, οι οποίες σε αρκετές περιπτώσεις διαφέρουν από τις διατάξεις των ΔΠΧΠ. Η Διοίκηση της Εταιρείας υιοθέτησε λογιστικές αρχές και πολιτικές ώστε οι οικονομικές καταστάσεις να είναι σύμφωνες με τις προβλεπόμενες διατάξεις των ΔΠΧΠ και τα σχετικά άρθρα του τροποποιημένου Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 3229/2004 όπως ισχύει.

Βασική αρχή κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων αποτελεί το ιστορικό κόστος το οποίο αναπροσαρμόζεται με τις αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων, αρχών και παραδοχών οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού, παθητικού, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων, καθώς και την καταχώριση των εσόδων και εξόδων στις οικονομικές καταστάσεις. Οι οικονομικές καταστάσεις αποτυπώνουν τη δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης της επιχείρησης κατά την ημερομηνία σύνταξής τους.

Η Εταιρεία δεν προέβη στη πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα 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 σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.3 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%

2.4 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, αποτελούνται κυρίως από λογισμικό και αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμούνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη. Στις 31.12.2005 το λογισμικό έχει πλήρως αποσβεστεί.

2.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για να κερδίζονται ενοίκια ή / και για να αυξάνεται η κεφαλαιακή τους αξία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, και στη συνέχεια αποτιμούνται σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματορρών.

Η παραπάνω λογιστική αρχή εφαρμόζεται και για τις επενδύσεις σε ακίνητα στα οποία η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη ιδιοκτησία τους, στο τμήμα το οποίο κατέχει.

2.6 Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.7 Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν 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 η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.8 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 έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.9 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.10 Παροχές σε Εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα 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 προβεβλημένης 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, 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.

2.11 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 το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.12 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 χειρισμός από 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 αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.13 Μερίσματα

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

2.14 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα :

- 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

2.15 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. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και δεν έχει δευτερεύοντα τομέα δραστηριότητας και ως εκ τούτου, έχει παρουσιάσει την ανάλυση κατά τομέα, στους επιχειρηματικούς τομείς.

2.16 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

2.17 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Η Εταιρεία, επειδή φορολογείται με συντελεστή φόρου 0,3 % επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

2.18 Αλλαγή Λογιστικής Αρχής

Η Εταιρεία μέχρι 30.9.2005 αποτιμούσε τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος, ενώ στις 31.12.2005 αποτίμησε σύμφωνα με το μοντέλο εύλογης αξίας, όπως αυτό περιγράφεται στο Δ.Λ.Π. 40

Η αλλαγή του τρόπου αποτίμησης έγινε για να είναι οι οικονομικές καταστάσεις περισσότερο δίκαιες και αντιπροσωπευτικές.

Από την αλλαγή αυτή προέκυψε αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά το ποσό των € 1.157 χιλ και € 4.167 χιλ., με ισόποση αύξηση της καθαρής θέσης του 2004 και 2005 αντίστοιχα.

Τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 έχουν προσαρμοστεί σύμφωνα με την ίδια λογιστική αρχή.

3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η σύνταξη των 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 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 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) τη 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 Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμούνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος

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.

4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφένος έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας

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

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- τομέας καταστημάτων
- τομέας γραφειακών χώρων
- τομέας πρατηρίων καυσίμων
- τομέας σταθμών αυτοκινήτων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα έχει ως ακολούθως:

01.01.2005 - 31.12.2005	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Ζημία από πωλήσεις ακινήτων			-67			-67
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	626	4.343	803	147		5.919
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(497)	3.859	302	503		4.167
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	129	8.135	1.105	650	0	10.019
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					487	487
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	(5)	(304)	(41)	(23)	(648)	(1.021)
Κέρδη προ φόρων	124	7.831	1.064	627	-161	9.485
Φόρος Εισοδήματος	(49)	(142)	(37)	(24)	(61)	(313)
Κέρδη μετά από φόρους	75	7.689	1.027	603	-222	9.172
31.12.2005						
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	16.271	54.435	12.316	7.935	26	90.983
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων		100	199	36	19.102	19.437
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	16.271	54.535	12.515	7.971	19.128	110.420
Σύνολο Υποχρεώσεων					735	735
01.01.2004 - 31.12.2004						
	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Κέρδη από πωλήσεις ακινήτων	445		501			946
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	542	4.169	800	143		5.654
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(44)	393	120	688		1.157
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	943	4.562	1.421	831	0	7.757
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					283	283
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	(54)	(321)	(81)	(50)	(619)	(1.125)
Κέρδη προ φόρων	889	4.241	1.340	781	-336	6.915
Φόρος Εισοδήματος	(11)	(118)	(37)	(22)	(39)	(227)
Κέρδη μετά από φόρους	878	4.123	1.303	759	-375	6.688
31.12.2004						
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	3.748	43.684	12.014	7.432	30	66.908
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	1.615	100		36	14.961	16.712
Σύνολο ενεργητικού	5.363	43.784	12.014	7.468	14.991	83.620
Σύνολο Υποχρεώσεων		800			482	1.282

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	66.878	67.710
Αγορές	27.979	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	4.167	1.157
Πωλήσεις	(8.067)	(1.989)
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	90.957	66.878

Οι αγορές της χρήσης 2005 συνολικού ποσού € 27.979 χιλ. αφορούν α) την απόκτηση της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας ακινήτου γραφείων επί της Λ. Συγγρού 81 στην Αθήνα και β) την απόκτηση καταστημάτων στο εμπορικό κέντρο ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ, στην Κομοτηνή.

Οι πωλήσεις ποσού € 8.067 χιλ. αφορούν το κόστος του πωληθέντος ακινήτου επί Λ. Βασ. Σοφίας 75.

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 επί της Λ. Συγγρού 81 στην Αθήνα.

7 ΖΗΜΙΕΣ / ΚΕΡΔΗ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Αξία πώλησης ακινήτων	8.000	2.935
Μείον : αρχικό κόστος ακινήτων	(6.757)	(811)
Μείον : καταγεγραμμένη υπεραξία	(1.310)	(1.178)
Ζημιές/Κέρδη από πωλήσεις ακινήτων	(67)	946

Η Εταιρεία πούλησε το έτος 2005, το ακίνητο επί της Λ. Βασ. Σοφίας 75, ενώ το έτος 2004 πούλησε δύο πρατήρια καυσίμων ευρισκόμενα στην Περαχώρα Λουτρακίου και στον Δήμο Κορίνθου και ένα κατάστημα επί της Λ. Ποσειδώνος 26 .

8 ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2005			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	34	2	36
Αγορές	0	0	0
	34	2	36
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	5	1	6
Αποσβέσεις χρήσης	4	0	4
	9	1	10
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2005	25	1	26
2004			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	34	2	36
Αγορές	0	0	0
	34	2	36
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	1	1	2
Αποσβέσεις χρήσης	4	0	4
	5	1	6
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2004	29	1	30

9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών στις 31.12.2005 και στις 31.12.2004 αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	100	100
Λοιποί πελάτες	199	400
ΣΥΝΟΛΑ	299	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:

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Εγγυήσεις	40	39
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	0	276
Προκαταβολή κτήσεως επενδυτικού ακινήτου	0	1.215
Λοιποί χρεώστες	60	101
Έξοδα επόμενων χρήσεων	31	8
ΣΥΝΟΛΑ	91	1.600

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Καταθέσεις όψεως	87	173
Καταθέσεις προθεσμίας	18.920	14.400
ΣΥΝΟΛΑ	19.007	14.573

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο για τις προθεσμιακές καταθέσεις το 2005 ήταν 2,92%.

12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2005 η Εταιρεία αγόρασε από τη μητρική το 50% του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Συγγρού 87 έναντι ποσού 14.700 χιλ. €.

	<u>31.12.2005</u>		<u>01.01.2005 - 31.12.2005</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	18.991	0	5.306	6
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	100	44		187
ΣΥΝΟΛΑ	19.091	44	5.306	193
	<u>31.12.2004</u>		<u>01.01.2004 - 31.12.2004</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	14.479	0	4.244	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	100	11		350
ΣΥΝΟΛΑ	14.579	11	4.244	350

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2005: € 18.991 χιλ. και 2004: € 14.479 χιλ.), αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2005 έως 31.12.2005, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 61 χιλ. (αντίστοιχες αμοιβές για το έτος 2004 € 9 χιλ.)

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Τον Ιούνιο του 2005 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η αύξηση έγινε με την έκδοση 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,00 και τιμής διάθεσης € 2,12 ανά μετοχή. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας της μετοχής και της τιμής έκδοσης διαμόρφωσε το αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2005	37.423.800	37.424	0	37.424
Έκδοση νέων κοινών μετοχών	12.474.600	12.475	13.972	26.447
Έξοδα έκδοσης κεφαλαίου	0	0	(1.536)	(1.536)
Υπόλοιπο 31.12.2005	49.898.400	49.899	12.436	62.335

Το σύνολο των κοινών μετοχών είναι 49.898.400 μετοχές με ονομαστική αξία 1 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά των περιόδων 31.12.2005 και 31.12.2004 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπα 01.01.2004	497	3	500
Υπόλοιπα 31.12.2004	497	3	500
Υπόλοιπα 01.01.2005	497	3	500
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέο	340	0	340
Υπόλοιπα 31.12.2005	837	3	840

Το τακτικό αποθεματικό έχει φορολογηθεί και είναι ελεύθερο προς διανομή, ενώ τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο φορολογούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις και διανέμονται.

15 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο των περιόδων 31.12.2005 και 31.12.2004 αναλύονται ως ακολούθως:

	Κέρδη εις νέο
Υπόλοιπο Έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2004	42.217
Μερίσματα πληρωθέντα	(4.490)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2004 – 31.12.2004	6.687
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	44.414
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2005	44.414
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	(340)
Μερίσματα πληρωθέντα	(6.736)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2005 – 31.12.2005	9.172
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	46.510

Στα παραπάνω κέρδη περιλαμβάνεται ποσό € 34.654 (2004 - € 31.864), που αφορά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και το οποίο δεν μπορεί να διανεμηθεί. Η διανομή του ποσού αυτού θα μπορεί να πραγματοποιηθεί με την πώληση των ακινήτων.

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

	31.12.2005	31.12.2004
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	9	3
Επιβάρυνση αποτελέσματος	2	6
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	11	9

17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2005	31.12.2004
Προκαταβολές πελατών	0	800
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	207	178
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	44	11
Λοιποί πιστωτές	160	57
ΣΥΝΟΛΑ	411	1.046

Οι προκαταβολές πελατών της χρήσης 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.

18 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου 0,3 % επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Ο αναλογούν φόρος € 313 χιλ. (2004 - € 227χιλ.) έχει υπολογισθεί ως εξής:

2005 : Μέσος όρος επενδύσεων και διαθεσίμων (Α και Β εξάμηνο): (104.466 χιλ *0,3%)= 313 χιλ.
 2004 : Μέσος όρος επενδύσεων και διαθεσίμων (Α και Β εξάμηνο): (75.667 χιλ *0,3%)= 227 χιλ.

19 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας δέκα έως δώδεκα ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, έχουν ως ακολούθως :

Μέχρι 1 έτος	7.072
Από 1 μέχρι και 5 έτη	26.794
Περισσότερο από 5 έτη	19.916
Σύνολο	53.782

20 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	<u>01.01 - 31.12.2005</u>	<u>01.01 - 31.12.2004</u>
Αμοιβές χρημ/κων & επενδυτικών υπηρεσιών	139	284
Αμοιβές εμπορικών υπηρεσιών	22	45
Αμοιβές εκτιμητών	79	2
Ασφάλιστρα	88	73
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	5	65
Λοιπά έξοδα	40	37
ΣΥΝΟΛΑ	373	506

21 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01 - 31.12.2005</u>	<u>01.01 - 31.12.2004</u>
Τακτικές αποδοχές	103	78
Εργοδοτικές εισφορές	20	16
Λοιπές παροχές	2	2
ΣΥΝΟΛΑ	125	96

Ο αριθμός του προσωπικού στις 31.12.2005 ήταν 4 άτομα όσος και στις 31/12/2004.

22 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως

	<u>01.01 - 31.12.2005</u>	<u>01.01 - 31.12.2004</u>
Φόροι - τέλη	74	355
Έξοδα δημοσιεύσεων	52	38
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	61	9
Ενοίκια	46	40
Αμοιβές Τρίτων	199	67
Διάφορα έξοδα	87	10
ΣΥΝΟΛΑ	519	519

23 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με βάση τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας και το σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης.

	<u>01.01 - 31.12.2005</u>	<u>01.01 - 31.12.2004</u>
Κέρδη μετά από φόρους (ποσά σε €)	9.171.699,09	6.687.914,76
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	43.661.100	37.423.800
Βασικά & μειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,21	0,18

24 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2005, είναι € 0,15 ανά μετοχή, ήτοι ποσό 7.520 χιλ. €.

Τα μερίσματα των χρήσεων 2004 και 2003, τα οποία ανήλθαν σε € 6.736 χιλ. και € 4.491 χιλ. αντίστοιχα (€ 0,18 και € 0,12 ανά μετοχή αντίστοιχα), εγκρίθηκαν από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων που πραγματοποιήθηκαν στις 30.06.2005 και 29.03.2004 αντίστοιχα και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 01.08.2005 και 06.05.2004 αντίστοιχα.

25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2005 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

26 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 17.1.2006, αποφάσισε α) τη σύγκληση Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 21.2.2006, για να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση μέρους του υπέρ το άρτιο αποθεματικού και β) την απόκτηση ακινήτου στην Πάτρα, από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., αντί συνολικού τιμήματος € 3,9 εκατ. Η εν λόγω αγορά θα πραγματοποιηθεί μετά την λήψη των εγκρίσεων των αρμόδιων Διοικητικών Αρχών.

27 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΠ

Μετάβαση στα ΔΠΧΠ

Το ΔΠΧΠ 1 απαιτεί να καθορίσει η Εταιρεία 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 εξαιρέσεις καθώς και υποχρεωτικές εξαιρέσεις στην αρχή της αναδρομικής εφαρμογής.

Η Εταιρεία κατά την προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΠ 1, έχει εφαρμόσει τις υποχρεωτικές εξαιρέσεις και ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 για την αναδρομική ισχύ των ΔΠΧΠ, οι οποίες περιγράφονται παρακάτω.

Υποχρεωτικές εξαιρέσεις

I. Διαγραφή χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία διεγράφησαν πριν την 1 Ιανουαρίου 2004 δεν αναγνωρίστηκαν ξανά στις οικονομικές καταστάσεις κατά ΔΠΧΠ.

II. Εκτιμήσεις

Δεν συνέτρεξαν λόγοι αναθεώρησης των εκτιμήσεων στις οποίες βασίστηκε η Εταιρεία για την σύνταξη οικονομικών καταστάσεων με βάση τα ΔΠΧΠ σε σχέση με τις εκτιμήσεις που ακολουθούσε η Εταιρεία με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Προαιρετικές εξαιρέσεις

I. Εύλογη αξία ως θεωρούμενο κόστος μετάβασης.

Η Εταιρεία επέλεξε να αναπροσαρμόσει τα επενδυτικά της ακίνητα στην εύλογη αξία τους, κατόπιν σύνταξης εκθέσεων από εγκεκριμένους ορκωτούς εκτιμητές, και η αξία αυτή αποτέλεσε το λογιστικό υπόλοιπο στον ισολογισμό μετάβασης.

Η συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων, Ισολογισμών και Καταστάσεων Αποτελεσμάτων από το προβλεπόμενο πλαίσιο των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ) στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) παρατίθεται παρακάτω.

Συμφωνία ιδίων κεφαλαίων έναρξης 2005 και 2004

	<u>01.01.2005</u>	<u>01.01.2004</u>
Ίδια Κεφάλαια έναρξης περιόδου σύμφωνα με τα ΕΛΠ	40.639	39.843
Προσαρμογή για μερίσματα	6.736	4.491
Προσαρμογή αξίας ακινήτων	35.000	35.854
Διαγραφή άυλων περιουσιακών στοιχείων	(37)	(47)
Ίδια Κεφάλαια έναρξης περιόδου σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	82.338	80.141

Συμφωνίες στοιχείων Ισολογισμών 31.12.2003 και 31.12.2004

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΝ 31.12.2003

	Σημείωση	ΕΠΙΔΡΑΣΗ	
		ΕΛΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	(α)	35.081	67.709
Ενσώματα πάγια		34	34
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	(β)	47	0
Λοιπές απαιτήσεις		23	23
		<u>35.185</u>	<u>67.766</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες		100	100
Λοιπές απαιτήσεις		591	591
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		12.198	12.198
		<u>12.889</u>	<u>12.889</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		48.074	80.655
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις	(γ)	3.229	3
		<u>3.229</u>	<u>3</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		335	335
Φόρος εισοδήματος		176	176
Μερίσματα πληρωτέα	(δ)	4.491	0
		<u>5.002</u>	<u>511</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		8.231	514
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο		37.424	37.424
Αποθεματικά		500	500
Κέρδη εις νέο	(ε)	1.919	42.217
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>39.843</u>	<u>80.141</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		48.074	80.655

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΝ 31.12.2004

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Σημείωση	ΕΛΠ	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Επενδύσεις σε ακίνητα	(α)	35.014	66.878
Ενσώματα πάγια		30	30
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	(β)	37	0
Λοιπές απαιτήσεις	(στ)	1.254	39
		<u>36.335</u>	<u>66.947</u>

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Πελάτες		500	500
Λοιπές απαιτήσεις	(στ)	386	1600
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		<u>14.573</u>	<u>14.573</u>
		<u>15.459</u>	<u>16.673</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		51.794	83.620

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προβλέψεις	(γ)	<u>3.146</u>	<u>(3.137)</u>
		3.146	9

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		1.046	1.046
Φόρος εισοδήματος		227	227
Μερίσματα πληρωτέα	(δ)	<u>6.736</u>	<u>(6.736)</u>
		<u>8.009</u>	<u>1.273</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		11.155	1.282

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους

Μετοχικό κεφάλαιο		37.424	37.424
Αποθεματικά	(ζ)	1.567	(1.067)
Κέρδη εις νέο	(ε)	<u>1.648</u>	<u>44.414</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.639	82.338

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

51.794 83.620

Συμφωνία Αποτελεσμάτων της Χρήσης που έληξε την 31.12.2004

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	Σημείωση	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΠΧΠ		
		ΕΛΠ	ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		5.654		5.654
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(η)		1.157	1.157
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(η)	2.124	(1.178)	946
Λοιπά έσοδα	(θ)	89	(89)	0
Έσοδα από τόκους		283		283
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		8.150		8.040
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	(ι)	(477)	(29)	(506)
Δαπάνες Προσωπικού		(96)		(96)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(ι,κ)	(242)	(277)	(519)
Αποσβέσεις	(ι)	(32)	28	(4)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(847)		(1.125)
Κέρδος προ φόρων		7.303		6.915
Φόροι	(κ)	(498)	271	(227)
Κέρδη μετά από φόρους		6.805		6.688
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν σε μετόχους (σε €)				
Βασικά & Μειωμένα		0,18		0,18

Επεξηγήσεις προσαρμογών

α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι αξίες των ακινήτων προσαρμόστηκαν με βάση το μοντέλο εύλογης αξίας, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΛΠ 40, σύμφωνα με εκτιμήσεις εξωτερικών πιστοποιημένων εκτιμητών.

β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε διαγραφή των άυλων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αναγνώρισης του ΔΛΠ 38.

γ) Προβλέψεις

Έγινε διαγραφή των προβλέψεων που είχαν γίνει σε προηγούμενες χρήσεις για υποτίμηση των ακινήτων.

δ) Μερίσματα πληρωτέα

Τα μερίσματα πληρωτέα εμφανίζονται στα κέρδη εις νέο, μέχρι την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

ε) Κέρδη εις νέο

Οι πραγματοποιηθείσες προσαρμογές για τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ, παρουσιάζονται αναλυτικά στο παραπάνω πίνακα συμφωνίας ιδίων κεφαλαίων έναρξης 2005 και 2004.

στ) Λοιπές απαιτήσεις

κυκλοφορούντα.

ζ) Αποθεματικά

Πραγματοποιήθηκε διαγραφή αποθεματικού από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, με ισόποση μείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων και μεταφορά του τακτικού αποθεματικού στα κέρδη εις νέο.

η) Κέρδη επενδυτικών ακινήτων

Έγινε προσαρμογή των κερδών λόγω αποτίμησης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και επαναπροσδιορίστηκαν τα αποτελέσματα από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων.

θ) Λοιπά έσοδα

Έγινε διαγραφή των λοιπών εσόδων που αφορούσαν αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων.

ι) Λειτουργικά έξοδα

Πραγματοποιήθηκε μεταφορά αξίας κτήσης παγίων, μη αναγνωρισμένων από τα ΔΛΠ, στα αποτελέσματα και διαγραφή των αποσβέσεων των άυλων περιουσιακών στοιχείων

κ) Φόροι

Φόροι προηγούμενων χρήσεων, λόγω φορολογικού ελέγχου, επιβάρυναν τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2006
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΝΙΚ. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 365123

ΗΡΑΚΛΗΣ ΔΗΜ. ΧΟΡΤΑΡΙΑΣ
Α.Δ.Τ. Κ 262362

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝ. ΛΙΑΠΗΣ
Α.Δ.Τ. Φ 364378
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 7253

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2005 έως 31.12.2005 όπως αυτές έχουν συνταχθεί για πρώτη φορά με βάση τα ΔΠΧΠ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προστάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2005, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).

Η εφαρμογή των ΔΠΧΠ, έγινε αναδρομικά από 1.1.2004, με αποτέλεσμα να αυξηθούν τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας στις 31.12.2004 κατά 34.963 χιλ. €. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, με βάση εκτιμήσεις από πιστοποιημένους εξωτερικούς ορκωτούς εκτιμητές, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.

Τον Ιούνιο του 2005, η Εταιρεία εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αθηνών και άντλησε από το ευρύ επενδυτικό κοινό 26,4 εκατ. €. Τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμήθηκαν στις 31.12.2005 σε εύλογες αξίες και ανήλθαν σε 90.957 χιλ. €, έναντι 66.878 χιλ. € στις 31.12.2004.

II. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην κλειόμενη χρήση του 2005 η Εταιρεία συνέχισε την επιτυχημένη παρουσία της ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99 παρουσιάζοντας για ακόμα μία χρήση σημαντική κερδοφορία και καλή χρηματοοικονομική διάρθρωση.

Η Εταιρεία εντός του 2005 προχώρησε στην αγορά α) του 50% του ακινήτου που βρίσκεται επί της Λ. Συγγρού 81 και β) οριζόντιων ιδιοκτησιών εμπορικών καταστημάτων στο εμπορικό κέντρο ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Κομοτηνής. Η συνολική αξία των αγορών ανήλθε στο ποσό των 27.979 χιλ. €.

Επίσης στο 2005 η Εταιρεία πούλησε το ακίνητο που κατείχε επί της Λ. Βασιλ. Σοφίας 75 αντί 8.000 χιλ. €.

III. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» 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 – Εταιρείες 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.

Οι Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία χορηγεί και την άδεια λειτουργίας τους. Τα βασικά στοιχεία του πλαισίου επενδύσεων των Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζονται παρακάτω:

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 167Α'). Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το 10% του ενεργητικού.
- δ) Σε άλλα κινητά πράγματα τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας και τα οποία μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρεία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 10% αυτών κατά την απόκτησή τους.

Στις 31.12.2005 οι επενδύσεις της Εταιρείας αποτελούνταν κατά 83% από ακίνητα και κατά 17% περίπου από διαθέσιμα.

IV. ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας, αποτιμήθηκαν στις 31.12.2005, από πιστοποιημένους ορκωτούς εκτιμητές, σε εύλογες αξίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40. Από την αναπροσαρμογή αυτή των αξιών, προέκυψε κέρδος ποσού 4.167 χιλ. €, το οποίο εμφανίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων.

Εξάλλου σύμφωνα με το Ν. 2778/99, όπως ισχύει, οι εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, αποτιμούν στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης την αξία των επενδύσεών τους σε ακίνητα, σύμφωνα με έκθεση ορκωτού εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, ο οποίος εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την έκθεση αυτή η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2005, ανέρχονταν στο ποσό των € 85.333 χιλ.

V. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά τη χρήση του 2005 πραγματοποίησε έσοδα ύψους 6.339 χιλ. € πλέον κερδών από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ποσού 4.167 χιλ. €.

Τα λειτουργικά της έξοδα ανήλθαν στο ποσό των 1.021 χιλ. €, ο φόρος εισοδήματος ανήλθε στο ποσό των 313 χιλ. € και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε 9.172 χιλ. €.

Τα κέρδη του 2005 σε σχέση με τα κέρδη της προηγούμενης χρήσης του 2004, όπως αυτά προσαρμόστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, παρουσίασαν αύξηση κατά 37,17%.

VI. ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2005, είναι 0,1507 € ανά μετοχή.

Το συνολικό ποσό του μερίσματος ανέρχεται σε € 7.520 χιλ. έναντι ποσού € 6.736 χιλ. για το 2004, αυξημένο κατά 11,6%.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2006
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΝΙΚ. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ

ΗΡΑΚΛΗΣ ΔΗΜ. ΧΟΡΤΑΡΙΑΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

“Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.”

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Ανώνυμης Εταιρείας “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”, της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων, με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που να διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίασης των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τη συμφωνία του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, με τις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για την διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη πλευρά την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005 και τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου συμφωνεί με τις προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2006
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701