

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

## **Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις**

31 Δεκεμβρίου 2006

Βάσει των Διεθνών Προτύπων  
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. την 26η Ιανουαρίου 2007 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusaeep.gr](http://www.piraeusaeep.gr)



## Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	4
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	<b>Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:</b>	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΡΕΙΑΣ	7
2.1	Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	7
2.2	Συναλλαγματικές Μετατροπές	7
2.3	Ενσώματα Πάγια	7
2.4	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7
2.5	Επενδύσεις σε Ακίνητα	7
2.6	Μισθωμένα Πάγια	8
2.7	Απαιτήσεις από Πελάτες	8
2.8	Ταμείο και Χρηματικά Διαθέσιμα	8
2.9	Μετοχικό Κεφάλαιο	8
2.10	Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8
2.11	Προβλέψεις	8
2.12	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	8
2.13	Μερίσματα	8
2.14	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	9
2.15	Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας	9
2.16	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών	9
2.17	Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	9
2.18	Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	9
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	9
3.1	Σημαντικές Λογιστικές εκτιμήσεις και Παραδοχές	9
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	10
4.1	Κίνδυνος Κτηματαγοράς	10
4.2	Πιστωτικός Κίνδυνος	10
4.3	Κίνδυνος Επιτοκίων	10
4.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	10
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	10
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	11
7	ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	11

## Σημείωση

8	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12
9	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	12
10	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	12
11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	12
12	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	12
13	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	13
14	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	13
15	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	13
16	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	14
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	14
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	14
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	14
20	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
21	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
22	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	14
23	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	15
24	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	15
25	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	15
26	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	15
27	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	15
28	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	15
	ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	16
	ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ	18

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια	7	1.768,39	25.870,42
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	8	480,57	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	99.928.635,00	90.956.994,39
Λοιπές απαιτήσεις	10	36.128,56	39.830,10
		<b>99.967.012,52</b>	<b>91.022.694,91</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	9	243.141,81	299.441,15
Λοιπές απαιτήσεις	10	199.019,00	90.579,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	10.654.465,96	19.006.933,52
		<b>11.096.626,77</b>	<b>19.396.953,71</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>111.063.639,29</b>	<b>110.419.648,62</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	62.023.711,20	49.898.400,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	163.190,75	12.436.157,41
Αποθεματικά	14	1.090.233,40	840.013,29
Κέρδη εις νέο	15	46.963.692,48	46.509.650,45
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>110.240.827,83</b>	<b>109.684.221,15</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	8.296,00	10.994,67
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	83.884,98	-
		<b>92.180,98</b>	<b>10.994,67</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	566.014,75	411.033,11
Φόρος εισοδήματος	19	164.615,73	313.399,69
		<b>730.630,48</b>	<b>724.432,80</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>822.811,46</b>	<b>735.427,47</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>111.063.639,29</b>	<b>110.419.648,62</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2006	31.12.2005
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5	7.776.749,85	5.918.932,20
Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	6	1.265.372,22	4.167.296,82
Κέρδη / (Ζημιές) από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	5	688.459,39	(67.212,97)
Έσοδα από τόκους		346.671,50	487.075,26
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>10.077.252,96</b>	<b>10.506.091,31</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	21	(442.700,49)	(372.582,70)
Δαπάνες προσωπικού	22	(73.253,84)	(125.648,63)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(974.232,41)	(518.584,12)
Αποσβέσεις	7, 8	(26.031,77)	(4.178,08)
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>		<b>(1.516.218,51)</b>	<b>(1.020.993,53)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>8.561.034,45</b>	<b>9.485.097,78</b>
Φόρος εισοδήματος	19	(336.772,31)	(313.399,69)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>8.224.262,14</b>	<b>9.171.698,09</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & Μειωμένα	24	0,15	0,19

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ**

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2005</b>	<b>37.423.800,00</b>	-	<b>499.692,79</b>	<b>44.414.556,87</b>	<b>82.338.049,66</b>
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	14	-	340.320,50	(340.320,50)	0,00
Έκδοση νέων Μετοχών	13	12.474.600,00	13.971.552,00	-	26.446.152,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.535.394,59)	-	(1.535.394,59)
Μερίσματα πληρωθέντα		-	-	(6.736.284,01)	(6.736.284,01)
Αποτέλεσμα χρήσης 01.01.2005 – 31.12.2005		-	-	9.171.698,09	9.171.698,09
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>49.898.400,00</b>	<b>12.436.157,41</b>	<b>840.013,29</b>	<b>46.509.650,45</b>	<b>109.684.221,15</b>
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2006</b>	<b>49.898.400,00</b>	<b>12.436.157,41</b>	<b>840.013,29</b>	<b>46.509.650,45</b>	<b>109.684.221,15</b>
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	14	-	250.220,11	(250.220,11)	0,00
Έκδοση νέων Μετοχών	13	12.125.311,20	(12.125.311,20)	-	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(147.655,46)	-	(147.655,46)
Μερίσματα πληρωθέντα		-	-	(7.520.000,00)	(7.520.000,00)
Αποτέλεσμα χρήσης 01.01.2006 – 31.12.2006		-	-	8.224.262,14	8.224.262,14
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.090.233,40</b>	<b>46.963.692,48</b>	<b>110.240.827,83</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2006	31.12.2005
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		8.561.034,45	9.485.097,78
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις	7, 8	26.031,77	4.178,08
Προβλέψεις	16	(2.698,67)	1.820,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(1.265.372,22)	(4.167.296,82)
Κέρδη / (Ζημίες) από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(688.459,39)	67.212,97
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		(346.671,50)	(487.075,26)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(9.117.809,00)	(27.979.095,79)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	2.100.000,00	8.000.000,00
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(48.439,08)	1.716.818,10
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		236.551,10	(634.843,72)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(485.556,27)	(227.323,65)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(1.031.388,81)</b>	<b>(14.220.508,31)</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(2.410,31)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		346.671,50	480.867,90
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>344.261,19</b>	<b>480.867,90</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	-	26.446.152,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	(147.655,46)	(1.535.394,59)
Μερίσματα πληρωθέντα		(7.517.684,48)	(6.737.040,42)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(7.665.339,94)</b>	<b>18.173.716,99</b>
<b>Καθαρή (μείωση) / αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων</b>		<b>(8.352.467,56)</b>	<b>4.434.076,58</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>		<b>19.006.933,52</b>	<b>14.572.856,94</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	11	<b>10.654.465,96</b>	<b>19.006.933,52</b>



## 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 Κ.Ν.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 Κοραή 5 στην Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2006 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 38,17%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26 Ιανουαρίου 2007 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 Δ.Π.Χ.Π., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφορμοστεί με συνέπεια σε όλα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

### 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.

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 βάσει Δ.Π.Χ.Π. 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 σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπιρεύουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

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

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με 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:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης.
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία 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.

### 2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια αποτιμούνται σε εξαμηνιαία βάση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. 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.

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις "εύλογες αξίες" καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η "εύλογη αξία" του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε "εύλογη αξία" αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

## 2.6. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμούνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού 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 κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

## 2.10. Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών - Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης 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 Δ.Λ.Π. 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 προσδιορισθεί 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 του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές

#### 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 φορολογείται με συντελεστή φόρου 0,3 % επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

#### 2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Συγκεκριμένα νέα Δ.Π.Χ.Π., τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών, όπου αυτά έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία, παρατίθεται παρακάτω.

Δ.Λ.Π 19 (Τροποποίηση) - Παροχές Προσωπικού: Η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την επιλογή μιας εναλλακτικής μεθόδου αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών. Επιβάλλει νέες προϋποθέσεις αναγνώρισης για περιπτώσεις όπου υπάρχουν προγράμματα συνταξιοδότησης με συμμετοχή πολλών εργοδοτών (multi-employer plans) για τις οποίες δεν υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή της λογιστικής καθορισμένων παροχών. Επίσης, προσθέτει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Επειδή η εταιρεία δεν έχει αλλάξει τη λογιστική αρχή που έχει υιοθετηθεί για την αναγνώριση αναλογιστικών κερδών ή ζημιών και δε συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης με συμμετοχή πολλών εργοδοτών, η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης έχει επηρεάσει μόνο την παρουσίαση και έκταση των γνωστοποιήσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Π. 7, Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική προσαρμογή στο Δ.Λ.Π. 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων-Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2007)

Το Δ.Π.Χ.Π. 7 εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα. Απαιτεί τη γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεση σε κίνδυνο που προκύπτει από τα χρηματοοικονομικά μέσα, συμπεριλαμβανομένων προκαθορισμένων ελάχιστων απαιτούμενων γνωστοποιήσεων για πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς (συμπεριλαμβάνεται ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς. Η προσαρμογή στο Δ.Λ.Π. 1, εισάγει γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών. Η Εταιρεία εκτίμησε την επίδραση του Δ.Π.Χ.Π. 7 και της προσαρμογής Δ.Λ.Π. 1 και κατέληξε ότι οι κύριες επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από την εφαρμογή τους είναι η ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και οι γνωστοποιήσεις κεφαλαίου. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Π. 7 από 1 Ιανουαρίου 2007. Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί και δεν έχουν εφαρμοσθεί ακόμα, που να έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

#### 3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

##### Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

#### 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 κατασκευαστικών 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 αφενός 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:

01.01.2006-31.12.2006	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.201.048,93	5.639.580,97	786.666,15	149.453,80	0,00	7.776.749,85
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.159.601,90	407.979,12	878.854,00	(1.181.062,80)	0,00	1.265.372,22
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	688.459,39	0,00	0,00	688.459,39
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.360.650,83	6.047.560,09	2.353.979,54	(1.031.609,00)	0,00	9.730.581,46
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	(68.371,10)	(321.039,68)	(44.781,88)	(8.507,83)	346.671,50	346.671,50
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	<b>2.292.279,73</b>	<b>5.726.520,41</b>	<b>2.309.197,66</b>	<b>(1.040.116,83)</b>	<b>(726.846,52)</b>	<b>8.561.034,45</b>
Κέρδη προ φόρων	(52.924,82)	(194.877,55)	(35.887,55)	(20.563,76)	(32.518,63)	(336.772,31)
Φόρος Εισοδήματος						
Κέρδη μετά από φόρους	<b>2.239.354,91</b>	<b>5.531.642,86</b>	<b>2.273.310,11</b>	<b>(1.060.680,59)</b>	<b>(759.365,15)</b>	<b>8.224.262,14</b>

31.12.2006

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.382.551,00	64.005.300,00	11.786.854,00	6.753.930,00	2.248,96	99.930.883,96
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	393.847,35	0,00	0,00	58.535,03	10.680.372,95	11.132.755,33
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.776.398,35	64.005.300,00	11.786.854,00	6.812.465,03	10.682.621,91	111.063.639,29
Σύνολο Υποχρεώσεων	83.884,98	0,00	0,00	0,00	738.926,48	822.811,46

01.01.2005 - 30.12.2005	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Ζημίες από πωλήσεις ακινήτων	0,00	(67.212,97)	0,00	0,00	0,00	(67.212,97)
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	625.257,77	4.343.559,76	802.971,09	147.143,58	0,00	5.918.932,20
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(496.676,91)	3.859.345,84	302.000,00	502.627,89	0,00	4.167.296,82
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	128.580,86	8.135.692,63	1.104.971,09	649.771,47	0,00	10.019.016,05
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					487.075,26	487.075,26
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	(5.000,00)	(304.056,62)	(41.000,00)	(23.000,00)	(647.936,91)	(1.020.993,53)
Κέρδη προ φόρων	<b>123.580,86</b>	<b>7.831.636,01</b>	<b>1.063.971,09</b>	<b>626.771,47</b>	<b>(160.861,65)</b>	<b>9.485.097,78</b>
Φόρος Εισοδήματος	(48.814,27)	(142.303,73)	(36.948,00)	(23.804,98)	(61.528,71)	(313.399,69)
Κέρδη μετά από φόρους	<b>74.766,59</b>	<b>7.689.332,29</b>	<b>1.027.023,08</b>	<b>602.966,49</b>	<b>(222.390,36)</b>	<b>9.171.698,09</b>

31.12.2005

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	16.271.424,09	54.434.577,50	12.316.000,00	7.934.992,80	25.870,42	90.982.864,81
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0,00	100.000,00	199.441,00	36.128,56	19.101.214,25	19.436.783,81
Σύνολο ενεργητικού	16.271.424,09	54.534.577,50	12.515.441,00	7.971.121,36	19.127.084,67	110.419.648,62
Σύνολο Υποχρεώσεων					735.427,47	735.427,47

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2006	31.12.2005
<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	<b>90.956.994,39</b>	<b>66.877.814,75</b>
Αγορές	9.117.809,00	27.979.095,79
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	1.265.372,22	4.167.296,82
Κόστος Πωληθέντων	(1.411.540,61)	(8.067.212,97)
<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	<b>99.928.635,00</b>	<b>90.956.994,39</b>

Η αγορά της τρέχουσας περιόδου συνολικού ποσού € 9.118 χιλ. αφορούν α) την απόκτηση ακινήτου γραφείων στην Πάτρα, β) την απόκτηση ακινήτου γραφείων στο Ηράκλειο Κρήτης και γ) την απόκτηση των υπόλοιπων ακινήτων του Kosmopolis Center στην Κομοτηνή.

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.

Η Εταιρεία στην τρέχουσα περίοδο πούλησε ένα πρατήριο βενζίνης έναντι 2.100.000,00 ευρώ.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν στις 30.06.2006 και 31.12.2006 από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

7 ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2005	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	2.193,09	35.932,76
Αγορές	0,00	253,00	253,00
Πωλήσεις	0,00	(282,93)	(282,93)
	33.739,67	2.163,16	35.902,83
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο έναρξης	4.547,60	1.726,52	6.274,12
Αποσβέσεις πωληθέντων	0,00	(282,80)	(282,80)
Αποσβέσεις χρήσης	3.812,88	228,21	4.041,09
	8.360,48	1.671,93	10.032,41
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2005</b>	<b>25.379,19</b>	<b>491,23</b>	<b>25.870,42</b>

2006	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	2.163,16	35.902,83
Αγορές	0,00	1.830,68	1.830,68
	33.739,67	3.993,84	37.733,51
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο έναρξης	8.360,48	1.671,93	10.032,41
Αποσβέσεις περιόδου	25.379,19	553,52	25.932,71
	33.739,67	2.225,45	35.965,12
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2006</b>	<b>0,00</b>	<b>1.768,39</b>	<b>1.768,39</b>

#### 8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2006	Λογισμικά Προγράμματα
<b>Αξία κτήσης</b>	
Υπόλοιπο έναρξης	0,00
Αγορές	579,63
	579,63
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>	
Υπόλοιπο έναρξης	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	99,06
	99,06
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2006</b>	<b>480,57</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του 2005 ήταν πλήρως αποσβεσμένα και οι αποσβέσεις του 2005 ήταν € 136,99.

#### 9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Η Εταιρεία στο 2006 εισέπραξε το σύνολο του υπολοίπου της 31.12.2005, € 299.441,15

	31.12.2006	31.12.2005
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	0,00	100.000,00
Λοιποί πελάτες	243.141,81	199.441,15
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>243.141,81</b>	<b>299.441,15</b>

#### 10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2006	31.12.2005
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Εγγυήσεις	36.128,56	39.830,10
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Λοιποί χρεώστες	173.119,34	60.391,92
Έξοδα επόμενων χρήσεων	25.899,66	30.187,12
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>199.019,00</b>	<b>90.579,04</b>

#### 11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	31.12.2006	31.12.2005
Καταθέσεις όψεως	10.654.465,96	86.933,52
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	18.920.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>10.654.465,96</b>	<b>19.006.933,52</b>

#### 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.

	31.12.2006		01.01.2006 - 31.12.2006	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	10.223.625,70	166.407,99	5.983.158,93	464.701,47
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	76.159,70	0,00	214.632,50
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>10.223.625,70</b>	<b>242.567,69</b>	<b>5.983.158,93</b>	<b>679.333,97</b>

	31.12.2005		01.01.2005 - 31.12.2005	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	18.990.933,52	0,00	5.306.178,06	5.971,50
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	100.000,00	44.101,32	0,00	186.688,76
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>19.090.933,52</b>	<b>44.101,32</b>	<b>5.306.178,06</b>	<b>192.660,26</b>

Οι απαιτήσεις από τη μητρική, αφορούν καταθέσεις στη μητρική τράπεζα, ενώ τα έσοδα, αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

#### ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01. έως 31.12.2006, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 65.005,48 έναντι € 61.026,15 της περιόδου 01.01 έως 31.12.2005

#### 13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Τον Μάρτιο του 2006 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 12.125.311,20 με την έκδοση 4.989.840 νέων μετοχών, ως εξής : κατά το ποσό των € 6.486.792,00 με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε € 1,13 από € 1,00 και κατά το ποσό των € 5.638.519,20 με την έκδοση και διανομή δωρεάν μετοχών σε αναλογία μία (1) νέα μετοχή για κάθε δέκα (10) παλαιές.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2005</b>	37.423.800	37.423.800,00	-	37.423.800,00
Έκδοση νέων κοινών μετοχών	12.474.600	12.474.600,00	13.971.552,00	26.446.152,00
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(1.535.394,59)	(1.535.394,59)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2005</b>	<b>49.898.400</b>	<b>49.898.400,00</b>	<b>12.436.157,41</b>	<b>62.334.557,41</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2006</b>	49.898.400	49.898.400,00	12.436.157,41	62.334.557,41
Έκδοση νέων κοινών μετοχών	4.989.840	12.125.311,20	(12.125.311,20)	-
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(147.655,46)	(147.655,46)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2006</b>	<b>54.888.240</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>62.186.901,95</b>

Το σύνολο των κοινών μετοχών είναι 54.888.240 μετοχές με ονομαστική αξία 1,13 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

#### 14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
	<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2005</b>	496.817,42	2.875,37
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	340.320,50	0,00	340.320,50
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005</b>	<b>837.137,92</b>	<b>2.875,37</b>	<b>840.013,29</b>
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2006</b>	837.137,92	2.875,37	840.013,29
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	250.220,11	0,00	250.220,11
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006</b>	<b>1.087.358,03</b>	<b>2.875,37</b>	<b>1.090.233,40</b>

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμπληρωθεί με συσσωρευμένες ζημιές. Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

#### 15 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια.

Στα παραπάνω κέρδη περιλαμβάνεται ποσό € 35.919 χιλ. 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:

	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	10.994,67	9.174,67
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(5.506,67)	1.820,00
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	2.808,00	0,00
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>8.296,00</b>	<b>10.994,67</b>

**17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές.

**18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	279.962,71	206.710,46
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	242.567,69	44.101,32
Μερίσματα πληρωτέα	4.467,02	2.051,60
Λοιποί πιστωτές	39.017,33	158.169,73
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>566.014,75</b>	<b>411.033,11</b>

**19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου 0,3 % επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το ποσό του φόρου € 336.772,31 αφορά φόρο για την περίοδο 01.01.-31.12..2006, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 31.12.2006 και αναλύεται σε € 172.156,58 που αφορά φόρο πρώτου εξαμήνου και έχει ήδη αποδοθεί στο Δημόσιο και € 164.615,73 που αφορά το φόρο του δεύτερου εξαμήνου του 2006. Για το έτος 2005 ο φόρος ανήλθε σε € 313.399,69.

**20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

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

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

Μέχρι 1 έτος	7.949.056,34
Από 2 μέχρι και 5 έτη	28.267.272,30
Περισσότερο από 5 έτη	22.170.825,38
<b>Σύνολο</b>	<b>58.387.154,02</b>

**21 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>01.01-31.12.2006</b>	<b>01.01-31.12.2005</b>
Αμοιβές χρημ/κων & επενδυτικών υπηρεσιών	-	138.761,48
Αμοιβές εμπορικών υπηρεσιών	213.332,50	21.857,28
Αμοιβές εκτιμητών	44.075,00	79.158,40
Ασφάλιστρα	128.038,91	88.248,92
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	56.786,74	5.056,62
Λοιπά έξοδα	467,34	39.500,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>442.700,49</b>	<b>372.582,70</b>

**22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>01.01-31.12.2006</b>	<b>01.01-31.12.2005</b>
Τακτικές αποδοχές	60.880,60	103.220,56
Εργοδοτικές εισφορές	10.924,84	20.338,53
Λοιπές παροχές	1.448,40	2.089,54
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>73.253,84</b>	<b>125.648,63</b>

Ο αριθμός του προσωπικού στις 31.12.2006 ήταν 2 άτομα, έναντι 4 στις 31.12.2005.



### 23 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2006</u>	<u>01.01-31.12.2005</u>
Φόροι - τέλη	227.826,24	73.763,04
Έξοδα δημοσιεύσεων	30.700,82	52.310,59
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	65.005,48	61.026,15
Ενοίκια	13.596,90	45.691,33
Αμοιβές τρίτων	564.256,41	199.310,57
Διάφορα έξοδα	72.846,56	86.482,44
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>974.232,41</b>	<b>518.584,12</b>

### 24 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της περιόδου.

Ο μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών της προηγούμενης χρήσης έχει προσαρμοστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 33 ώστε να ενσωματώνει τη δωρεάν διανομή μετοχών σε αναλογία 1 νέα για κάθε 10 παλαιές, όπως εγκρίθηκε από το Υπ. Ανάπτυξης με την υπ'αριθμόν Κ2-2574/02/03/2006 απόφασή του. Το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. στην συνεδρίασή του στις 16.03.2006 ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο χρηματιστήριο των παραπάνω δωρεάν μετοχών.

	<u>01.01-31.12.2006</u>	<u>01.01-31.12.2005</u>
Κέρδη μετά από φόρους	8.224.262,14	9.171.698,09
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	48.650.940
Βασικά & μειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,15	0,19

### 25 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2006, είναι € 0,123 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 6.751.253,52.

Το μερίσμα της χρήσης 2005, το οποίο ανήλθε σε € 7.520.000, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 30.06.2006 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 28.08.2006.

### 26 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Ορισμένα συγκριτικά κονδύλια της προηγούμενης χρήσης αναλύθηκαν περαιτέρω, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης. Συγκεκριμένα, αναλύθηκαν περαιτέρω τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

- Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, ποσού € 12.436.157,41 ώστε να εμφανίζεται στον Ισολογισμό χωριστά από το Μετοχικό Κεφάλαιο και  
- Τα Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών ποσού € 1.535.394,59 ώστε να ξεχωρίζουν από τις Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Επίσης έγινε αναταξινόμηση των αγορών -πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων, ποσού 27.979.095,79 και 8.000.000,00 αντίστοιχα, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών από τις επενδυτικές στις λειτουργικές δραστηριότητες, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

### 27 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2006 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

### 28 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού της Εταιρείας, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2007

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.ΠΡΟΒΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. Λ 373663

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

ΙΩΑΝΝΗΣ Α.ΛΕΤΣΙΟΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 142331  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ  
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση 2006 (1.1 – 31.12.2006) όπως αυτές καταρτίστηκαν με βάση τα ΔΠΧΠ.

Διεθνής Αγορά

Σύμφωνα με σχετικές έρευνες (Investment Property Forum, J. P. Morgan & DTZ Holding PLC) η αγορά του Real Estate στην Ευρώπη αναμένεται να εμφανίσει κατά το 2007 μια αύξηση των αξιών των επαγγελματικών ακινήτων κατά 2,6% σε συνέχεια αυτής του 2006 που ήταν 12,7%, ενώ για το 2008 αναμένεται μείωση κατά 1,2% περίπου. Παρά ταύτα εκτιμάται ότι για τα έτη 2006-2010 οι μισθωτικές αποδόσεις των ακινήτων θα είναι της τάξης του 8% περίπου. Ωστόσο άλλη έρευνα (Investment Property Databank) προβλέπει ότι για το 2007 στη Μ. Βρετανία οι αποδόσεις θα κυμανθούν στα επίπεδα του 7,6%, ενώ για το 2008 στο 4,8% σε αντίθεση με την Cushman & Wakefield Inc. που αναμένει ανώτερες αποδόσεις στη Γαλλία κατά κύριο λόγο και στη Μ. Βρετανία & Ιταλία.

Όσον αφορά τις μετοχές των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα η J. P. Morgan παρά το γεγονός ότι προβλέπει αύξηση της αξίας τους κατά 13% στο 2007 προειδοποιεί ότι υπάρχει σοβαρός κίνδυνος υπερθέρμανσης της αγοράς του ευρωπαϊκού real estate. Την άποψη αυτή συμμερίζονται και Αμερικανοί αναλυτές (Green Street Advisors).

Ελληνική Αγορά

Τόσο οι αξίες, όσο και οι αποδόσεις στην Ελληνική αγορά αναμένεται όπως στο 2006 έτσι και στο 2007 να συγκλίνουν με αυτές της Ευρωπαϊκής αγοράς (μέσες αποδόσεις επαγγελματικών ακινήτων 5,8% - 7,5%).

Περαιτέρω αναμένονται ευνοϊκές προοπτικές στην ανάπτυξη των Εμπορικών κέντρων όχι μόνο στους νομούς Αττικής & Θεσ/νίκης, αλλά και στα λοιπά μεγάλα αστικά κέντρα.

Η Εταιρία

Κατά το 2006 η Εταιρία προέβη σε επένδυση των διαθεσίμων που είχε αντλήσει κατά την εισαγωγή της στο Χ.Α. το 2005 με αγορές ακινήτων συνολικού ύψους € 9.100 χιλ. περίπου.

Παράλληλα η Εταιρία προέβη και στην πώληση ενός σταθμού αυτοκινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Λάρισας ύψους € 2.100 χιλ. με κέρδος € 688 χιλ.

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα ανήλθαν σε € 7.777 χιλ. έναντι € 5.919 χιλ. το 2005 παρουσίασαν δηλ. αύξηση κατά 31,4% λόγω της αγοράς νέων ακινήτων αλλά και της ωρίμανσης των μισθωμάτων.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 347 έναντι € 487 χιλ. το 2005, δηλ. εμφάνισαν μείωση κατά 29 %, που οφείλεται στη μείωση των διαθεσίμων κεφαλαίων λόγω αγοράς ακινήτων.

Τα κέρδη αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε € 1.265 χιλ. έναντι € 4.167 χιλ. το 2005 δηλ. επί έλαττον διαφορά 70%.

Έτσι το σύνολο των εσόδων ανήλθε σε € 10.077 χιλ. έναντι € 10.506 χιλ. το 2005 δηλ. ήταν ελαφρώς μειωμένα κατά € 429 χιλ., που οφείλεται κατά κύριο λόγο στα σημαντικά χαμηλότερα κέρδη αναπροσαρμογής των ακινήτων, όπως αναφέρθηκε.

Τα γενικά έξοδα της Εταιρίας ήταν € 1.490 χιλ. έναντι € 1.017 χιλ. το 2005, λόγω των συμβάσεων λειτουργικής στήριξης της Εταιρίας από τις εταιρείες του ομίλου της μητρικής Τραπέζης Πειραιώς.

Ως εκ τούτου τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας κατά την κλειόμενη χρήση 2006 ανήλθαν σε € 8.561 χιλ. έναντι € 9.485 χιλ. της χρήσης 2005 και η μείωση αυτή οφείλεται στα κατά € 2.902 χιλ. μειωμένα κέρδη αναπροσαρμογής των ακινήτων της Εταιρίας, αλλά και στην κατά € 473 χιλ. αύξηση των γενικών εξόδων, παρά τη σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα.

Έτσι η επίδραση εφαρμογής των ΔΠΧΠ (αποτίμηση ακινήτων) περιόρισε και τα μετά από φόρους κέρδη της Εταιρίας το 2006 σε € 8.224 χιλ. έναντι € 9.172 χιλ. δηλ. μειωμένα κατά 10%.

Το Δ.Σ. προτείνει προς διάθεση για μέρισμα το ποσό των € 0,123 ανά μετοχή και συνολικά € 6.751 χιλ. που αποτελεί ποσοστό 82 % στα μετά από φόρους κέρδη, όπως και στη χρήση 2005.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας κατά την 31.12.2006 ανήλθε σε € 99.929 χιλ. και η αποτίμησή τους έγινε από το ΣΟΕ, όπως προβλέπεται άλλωστε από το Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/2002 και ισχύει σήμερα.

Η λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των ως άνω Νόμων αλλά και του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2007  
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.ΠΡΟΒΟΠΟΥΛΟΣ

ΗΡΑΚΛΗΣ ΔΗΜ. ΧΟΡΤΑΡΙΑΣ

## Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

### Προς τους Μετόχους της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”

#### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις οικονομικές καταστάσεις της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”, που παρατίθενται στις σελίδες 3 έως 15, οι οποίες περιλαμβάνουν τον εταιρικό ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2006 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε αυτή την ημερομηνία, όπως και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών, καθώς και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

#### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει: το σχεδιασμό, την εφαρμογή και τήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου συναφούς με τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδεις ανακρίβειες, οι οποίες οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, όπως και την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών αρχών και τον προσδιορισμό λογιστικών εκτιμήσεων, οι οποίες είναι λογικές για τις υπάρχουσες συνθήκες.

#### Ευθύνη Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη γι’ αυτές τις οικονομικές καταστάσεις με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με τις δεοντολογικές απαιτήσεις και να σχεδιάζουμε και εκτελούμε το ελεγκτικό έργο, με σκοπό να αποκομίσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εκτέλεση διαδικασιών άντλησης ελεγκτικών τεκμηρίων για τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην ελεγκτική κρίση, που εμπειριέει την εκτίμηση των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Γι’ αυτές τις εκτιμήσεις κινδύνων, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που είναι συναφές με τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, ώστε να σχεδιάσει ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες για τις υπάρχουσες συνθήκες, αλλά όχι με σκοπό να εκφράσει γνώμη για την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν και της λογικότητας των εκτιμήσεων της Διοίκησης της εταιρείας, καθώς επίσης και την αξιολόγηση της γενικότερης απεικόνισης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αντλήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να θεμελιώσουν την ελεγκτική μας γνώμη.

#### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη πλευρά, την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006, καθώς και τη χρηματοοικονομική της απόδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Κατά τη γνώμη μας, το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως παρατίθεται στις σελίδες 16 έως 17, συμφωνεί με τις προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις.

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

Πράξιγουτερχαους Κούπερς  
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2007  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Βασίλιος Γούτης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 10411