

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

Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2006 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006

(δημοσιευόμενα βάσει του Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Λ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της, όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρίας: Κοραή 5, Αθήνα, 105.64
 Αριθμός Μητρώου Ανωμόνων Εταιριών: 44485/06/Β/99/9
 Αρμόδια Εποπτεύουσα Αρχή: Υπουργείο Ανάπτυξης
 Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου: Γεώργιος Προβόπουλος - Πρόεδρος
 Ηρακλής Χορταριάς - Αντιπρόεδρος & Δ/ων Σύμβουλος
 Κωνσταντίνος Λιάπης - Μέλος
 Μιχάλης Ανδριανός - Μέλος
 Δημήτριος Γκούμας - Μέλος
 Χρήστος Τσάμης - Μέλος
 Δημήτριος Ματσαγκάνης - Μέλος

Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία): 26 Ιανουαρίου 2007
 Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Γούτης Βασίλειος
 Ελεγκτική εταιρία: PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
 Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
 Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας: www.piraeusaeearp.gr

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Ποσά εκφρασμένα σε €	
	31.12.2006	31.12.2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Πάγια στοιχεία ενεργητικού	2.248,96	25.870,42
Επενδύσεις σε ακίνητα	99.928.635,00	90.956.994,39
Απαιτήσεις από πελάτες	243.141,81	299.441,15
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	235.147,56	130.409,14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.654.465,96	19.006.933,52
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	111.063.639,29	110.419.648,62
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	92.180,98	10.994,67
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.630,48	724.432,80
Σύνολο υποχρεώσεων (α)	822.811,46	735.427,47
Μετοχικό Κεφάλαιο	62.023.711,20	49.898.400,00
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρίας	48.217.116,63	59.785.821,15
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρίας (β)	110.240.827,83	109.684.221,15
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)	111.063.639,29	110.419.648,62

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	Ποσά εκφρασμένα σε €	
	01.01-31.12.2006	01.01-31.12.2005
Κύκλος εργασιών	8.465.209,24	5.851.719,23
Μικτά κέρδη	8.022.508,75	5.479.136,53
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	8.240.394,72	9.002.200,60
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	8.214.362,95	8.998.022,52
Κέρδη προ φόρων	8.561.034,45	9.485.097,78
Μείον φόροι	(336.772,31)	(313.399,69)
Κέρδη μετά από φόρους	8.224.262,14	9.171.698,09
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0,15	0,19
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή - (σε €)	0,123	0,137

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	Ποσά εκφρασμένα σε €	
	01.01-31.12.2006	01.01-31.12.2005
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2006 και 01.01.2005 αντίστοιχα)	109.684.221,15	82.338.049,66
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	8.224.262,14	9.171.698,09
Έκδοση νέων μετοχών	0,00	26.446.152,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(147.655,46)	(1.535.394,59)
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.520.000,00)	(6.736.284,01)
Καθαρή θέση λήξης χρήσης (31.12.2006 και 31.12.2005 αντίστοιχα)	110.240.827,83	109.684.221,15

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ποσά εκφρασμένα σε €	
	01.01-31.12.2006	01.01-31.12.2005
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	8.561.034,45	9.485.097,78
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	26.031,77	4.178,08
Προβλέψεις	(2.698,67)	1.820,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.265.372,22)	(4.167.296,82)
Κέρδη / Ζημίες από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(688.459,39)	67.212,97
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(346.671,50)	(487.075,26)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(9.117.809,00)	(27.979.095,79)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	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)
Σύνολο (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>(1.031.388,81)</u>	<u>(14.220.508,31)</u>
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(2.410,31)	0,00
Τόκο εισπραχθέντες	346.671,50	480.867,90
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>344.261,19</u>	<u>480.867,90</u>
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	26.446.152,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(147.655,46)	(1.535.394,59)
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.517.684,48)	(6.737.040,42)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	<u>(7.665.339,94)</u>	<u>18.173.716,99</u>
Καθαρή (μείωση)/αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(8.352.467,56)	4.434.076,58
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	19.006.933,52	14.572.856,94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10.654.465,96	19.006.933,52

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).
- Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2003.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών: α) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής 38,17% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, με τη μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης και β) της εισηγμένης "SCIENS ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής 37,20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
- Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησιν διαφορές.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31.12.2006 ήταν 2 άτομα, έναντι 4 ατόμων την 31.12.2005.
- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρίας από 01.01-31.12.2006 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2006 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρίες (εταιρίες του ομίλου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ) και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής:

	ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	5.983.158,93
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	679.333,97
γ) Απαιτήσεις	10.223.625,70
δ) Υποχρεώσεις	242.567,69
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	65.005,48
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00

- Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναταξινόμηση και περαιτέρω ανάλυση ορισμένων κονδυλίων της προηγούμενης χρήσης, όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 26 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.
- Στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, τα κονδύλια του Κύκλου Εργασιών και των Μικτών Κερδών της προηγούμενης χρήσης, έχουν μειωθεί ισόποσα κατά το ποσό των € 4.167.296,82, των ετήσιων κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης. Στα αποτελέσματα μετά από φόρους και στην καθαρή θέση της Εταιρίας, ουδενία επίπτωση επέρχεται.
- Τα κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή, της προηγούμενης χρήσης, έχουν προσαρμοστεί από € 0,21 σε € 0,19, λόγω ενσωμάτωσης στο μέσο σταθμικό αριθμό μετόχων της 31.12.2005, των δωρεάν μετοχών που διένειμε η Εταιρία στους μετόχους της στην τρέχουσα χρήση. Στη σημείωση 24 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων γίνεται αναλυτική αναφορά.
- Η Εκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, της 21.02.2006, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 12.125.311,20 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 μια (1) νέα μετοχή για κάθε δέκα (10) παλαιές. Το Υπ. Ανάπτυξης με την υπ' αριθμ. Κ2-2574/02.03.2006 απόφασή του, ενέκρινε την παραπάνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. στη συνεδρίασή του στις 16.03.2006 ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο των παραπάνω νέων δωρεάν μετοχών.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2007

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

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