

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

## **Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ατομικές Οικονομικές Πληροφορίες**

**30 Σεπτεμβρίου 2007**

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων  
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ατομικές οικονομικές πληροφορίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. την 16η Οκτωβρίου 2007 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusaeep.gr](http://www.piraeusaeep.gr)



## Πίνακας Περιεχομένων των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Πληροφοριών

Σημείωση		Σελίδα
	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	2
	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	3
	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	4
	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	5
	<b>Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Πληροφοριών:</b>	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6
2	ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	6
3	ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	6
4	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	6
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	6
6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	7
7	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	7
8	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	7
9	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	8
10	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	8
11	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	8
12	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	8
13	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	8
14	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	8
15	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	8
16	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	9
17	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	9
18	ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ	9

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

	<u>Σημείωση</u>	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια		1.273,90	1.768,39
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		640,21	480,57
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	100.861.864,00	99.928.635,00
Λοιπές απαιτήσεις		36.128,56	36.128,56
		<b>100.899.906,67</b>	<b>99.967.012,52</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	238.528,84	243.141,81
Λοιπές απαιτήσεις	9	35.166,73	199.019,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.737.210,23	10.654.465,96
		<b>10.010.905,80</b>	<b>11.096.626,77</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>110.910.812,47</b>	<b>111.063.639,29</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		1.438.177,90	1.090.233,40
Κέρδη εις νέο		46.536.454,67	46.963.692,48
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>110.161.534,52</b>	<b>110.240.827,83</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		10.822,00	8.296,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		83.884,98	83.884,98
		<b>94.706,98</b>	<b>92.180,98</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		516.322,13	566.014,75
Φόρος εισοδήματος	10	138.248,84	164.615,73
		<b>654.570,97</b>	<b>730.630,48</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>749.277,95</b>	<b>822.811,46</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>110.910.812,47</b>	<b>111.063.639,29</b>

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2007-30.09.2007</u>	<u>01.01.2006-30.09.2006</u>	<u>01.07.2007-30.09.2007</u>	<u>01.07.2006-30.09.2006</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		6.010.411,89	5.749.732,21	1.981.085,87	1.921.485,68
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	2.245.940,00	832.597,70	(27.334,00)	0,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		387.289,00	502.601,39	387.289,00	502.601,39
Έσοδα από τόκους		299.683,02	264.849,58	117.357,79	70.319,17
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>8.943.323,91</b>	<b>7.349.780,88</b>	<b>2.458.398,66</b>	<b>2.494.406,24</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	11	(487.767,23)	(360.547,35)	(191.114,19)	(131.626,34)
Δαπάνες προσωπικού		(50.097,59)	(57.926,52)	(16.923,85)	(15.359,45)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(1.326.947,03)	(713.910,35)	(404.159,23)	(229.808,97)
Αποσβέσεις		(666,35)	(19.448,70)	(215,40)	(6.583,09)
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>		<b>(1.865.478,20)</b>	<b>(1.151.832,92)</b>	<b>(612.412,67)</b>	<b>(383.377,85)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>7.077.845,71</b>	<b>6.197.947,96</b>	<b>1.845.985,99</b>	<b>2.111.028,39</b>
Φόρος εισοδήματος	10	(405.885,50)	(256.975,96)	(138.248,84)	(84.819,38)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>6.671.960,21</b>	<b>5.940.972,00</b>	<b>1.707.737,15</b>	<b>2.026.209,01</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά & Προσαρμοσμένα	13	0,12	0,11	0,03	0,04

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ 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 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>
Αύξηση Μ.Κ. με κεφαλ. διαφοράς υπέρ το άρτιο	12.125.311,20	(12.125.311,20)	-	-	<b>0,00</b>
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(147.655,46)	-	-	<b>(147.655,46)</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2005	-	-	-	(7.520.000,00)	<b>(7.520.000,00)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	250.220,11	(250.220,11)	<b>0,00</b>
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2006 – 30.09.2006	-	-	-	5.940.972,00	<b>5.940.972,00</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2006</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.090.233,40</b>	<b>44.680.402,34</b>	<b>107.957.537,69</b>
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Οκτωβρίου 2006</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.090.233,40</b>	<b>44.680.402,34</b>	<b>107.957.537,69</b>
Αποτέλεσμα περιόδου 01.10.2006 – 31.12.2006	-	-	-	2.283.290,14	<b>2.283.290,14</b>
<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>
<b>Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2007</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>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2006	-	-	-	(6.751.253,52)	<b>(6.751.253,52)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	347.944,50	(347.944,50)	<b>0,00</b>
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2007 – 30.09.2007	-	-	-	6.671.960,21	<b>6.671.960,21</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2007</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.438.177,90</b>	<b>46.536.454,67</b>	<b>110.161.534,52</b>

14

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2007-30.09.2007</u>	<u>01.01.2006-30.09.2006</u>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		7.077.845,71	6.197.947,96
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις		666,35	19.448,70
Προβλέψεις	8 , 9	402.526,00	(5.506,67)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(2.245.940,00)	(832.597,70)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	7	(387.289,00)	(502.601,39)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		(299.683,02)	(264.849,58)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7	-	(9.117.809,00)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	7	1.700.000,00	2.100.000,00
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(231.534,76)	144.716,43
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(52.637,01)	147.848,16
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(432.252,39)	(485.556,27)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>5.531.701,88</b>	<b>(2.598.959,36)</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(331,50)	(2.410,31)
Τόκοι εισπραχθέντες		299.683,02	264.849,58
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>299.351,52</b>	<b>262.439,27</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(147.655,46)
Μερίσματα πληρωθέντα		(6.748.309,13)	(7.517.584,58)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(6.748.309,13)</b>	<b>(7.665.240,04)</b>
<b>Καθαρή (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων</b>		<b>(917.255,73)</b>	<b>(10.001.760,13)</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>10.654.465,96</b>	<b>19.006.933,52</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>		<b>9.737.210,23</b>	<b>9.005.173,39</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 30.09.2007 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 38,39%. Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16 Οκτωβρίου 2007.

## 2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2006. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΠ 7 από την 01.01.2007 και η πλήρης αναφορά των απατούμενων γνωστοποιήσεων βάση του ΔΠΧΠ 7 θα είναι στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2007.

## 3 ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

## 4 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.

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.

## 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:

01.01.2007-30.09.2007	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	937.308,13	4.401.045,44	557.034,81	115.023,51	0,00	6.010.411,89
Κέρδη από αναπροσαρμογή	(132.837,00)	1.866.108,00	285.489,00	227.180,00	0,00	2.245.940,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	387.289,00	0,00	0,00	0,00	387.289,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	804.471,13	6.654.442,44	842.523,81	342.203,51	0,00	8.643.640,89
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	299.683,02	299.683,02
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(76.066,03)	(357.161,17)	(45.205,44)	(9.334,58)	(1.377.710,97)	(1.865.478,20)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>728.405,10</b>	<b>6.297.281,27</b>	<b>797.318,37</b>	<b>332.868,93</b>	<b>(1.078.027,95)</b>	<b>7.077.845,71</b>
Φόρος εισοδήματος	(63.286,06)	(236.854,12)	(44.291,23)	(25.612,42)	(35.841,66)	(405.885,50)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>665.119,03</b>	<b>6.060.427,15</b>	<b>753.027,14</b>	<b>307.256,50</b>	<b>(1.113.869,61)</b>	<b>6.671.960,21</b>

### 30.09.2007

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.249.714,00	64.558.697,00	12.072.343,00	6.981.110,00	1.914,11	100.863.778,11
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	210.229,72	0,00	0,00	67.539,69	9.769.264,95	10.047.034,36
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.459.943,72	64.558.697,00	12.072.343,00	7.048.649,69	9.771.179,06	110.910.812,47
Σύνολο υποχρεώσεων	83.884,98	0,00	0,00	0,00	665.392,97	749.277,95



**ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Α.Π. - 30 Σεπτεμβρίου 2007**  
**Ποσά σε ευρώ** (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

<b>01.01.2006 - 30.09.2006</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Πρατήρια καυσίμων</b>	<b>Σταθμοί Αυτ/των</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	820.693,23	4.211.861,77	605.339,70	111.837,51	0,00	5.749.732,21
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.210.606,38	168.866,12	769.871,00	(1.316.745,80)	0,00	832.597,70
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	502.601,39	0,00	0,00	502.601,39
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.031.299,61	4.380.727,89	1.877.812,09	(1.204.908,29)	0,00	7.084.931,30
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	264.849,58	264.849,58
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(51.463,05)	(264.112,40)	(37.958,92)	(7.012,98)	(791.285,57)	(1.151.832,92)
Κέρδη προ φόρων	<b>1.979.836,56</b>	<b>4.116.615,49</b>	<b>1.839.853,17</b>	<b>(1.211.921,27)</b>	<b>(526.435,99)</b>	<b>6.197.947,96</b>
Φόρος εισοδήματος	(41.248,87)	(150.874,75)	(27.190,81)	(15.659,20)	(22.002,33)	(256.975,96)
Κέρδη μετά από φόρους	<b>1.938.587,69</b>	<b>3.965.740,74</b>	<b>1.812.662,36</b>	<b>(1.227.580,47)</b>	<b>(548.438,32)</b>	<b>5.940.972,00</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 ενεργητικού	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

**6 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.

	<b>30.09.2007</b>		<b>01.01.2007-30.09.2007</b>	
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>
Μητρική	9.718.424,77	193.237,00	4.698.548,43	488.151,49
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	96.110,92	0,00	277.848,44
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>9.718.424,77</b>	<b>289.347,92</b>	<b>4.698.548,43</b>	<b>765.999,93</b>

	<b>31.12.2006</b>		<b>01.01.2006-30.09.2006</b>	
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>
Μητρική	10.223.625,70	166.407,99	4.473.617,81	324.304,85
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	76.159,70	0,00	193.472,75
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>10.223.625,70</b>	<b>242.567,69</b>	<b>4.473.617,81</b>	<b>517.777,60</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 01.01.2007 έως 30.09.2007, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 46.153,89 έναντι € 48.754,12 της περιόδου 01.01.2006 έως 30.09.2006.

**7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	<b>99.928.635,00</b>	<b>90.956.994,39</b>
Αγορές	0,00	9.117.809,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	2.245.940,00	1.265.372,22
Κόστος πωληθέντων	(1.312.711,00)	(1.411.540,61)
<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	<b>100.861.864,00</b>	<b>99.928.635,00</b>

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 81 στην Αθήνα.

Η Εταιρεία στην τρέχουσα περίοδο πούλησε ένα ακίνητο έναντι 1.700.000,00 ευρώ.

Η εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 30.06.2007 από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

**8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ**

	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	468.528,84	243.141,81

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. - 30 Σεπτεμβρίου 2007**  
**Ποσά σε ευρώ** (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(230.000,00)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>238.528,84</b>	<b>243.141,81</b>

**9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

	<u><b>30.09.2007</b></u>	<u><b>31.12.2006</b></u>
Λοιποί χρεώστες	201.711,82	173.119,34
Έξοδα επόμενων χρήσεων	3.454,91	25.899,66
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(170.000,00)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>35.166,73</b>	<b>199.019,00</b>

**10 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

Η Εταιρεία από 01.01.2007 φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, έναντι 0,3 % επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, που ίσχυε έως 31.12.2006 και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το ποσό των € 405.885,50 αφορά φόρο για την περίοδο 01.01.2007- 30.09.2007, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 30.09.2007 και αναλύεται σε € 267.636,66 που αφορά φόρο πρώτου εξαμήνου και έχει ήδη αποδοθεί στο Δημόσιο και € 138.248,84 που αφορά πρόβλεψη Γ τριμήνου.

**11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u><b>01.01-30.09.2007</b></u>	<u><b>01.01-30.09.2006</b></u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	224.839,44	149.332,75
Αμοιβές εκτιμητών	76.700,00	44.075,00
Ασφάλιστρα	126.058,66	124.530,50
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	60.005,28	42.211,61
Λοιπά έξοδα	163,85	397,49
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>487.767,23</b>	<b>360.547,35</b>

Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων είναι αυξημένες έναντι της προηγούμενης περιόδου, γιατί αφορούν αμοιβές εννεαμήνου έναντι επταμήνου της προηγούμενης περιόδου (έναρξη σχετικής σύμβασης από 01.03.2006).

**12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u><b>01.01-30.09.2007</b></u>	<u><b>01.01-30.09.2006</b></u>
Φόροι - τέλη	178.469,89	183.752,07
Έξοδα δημοσιεύσεων	34.233,11	21.652,51
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	46.153,89	48.754,12
Ενοίκια	900,00	13.296,90
Αμοιβές τρίτων	580.933,64	383.687,45
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες και χρεώστες	400.000,00	0,00
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	46.958,00	0,00
Διάφορα έξοδα	39.298,50	62.767,30
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.326.947,03</b>	<b>713.910,35</b>

Οι αμοιβές τρίτων, οι οποίες αφορούν κυρίως αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών της Τράπεζας Πειραιώς, είναι αυξημένες έναντι της προηγούμενης περιόδου, γιατί αφορούν αμοιβές εννεαμήνου έναντι επταμήνου της προηγούμενης περιόδου (έναρξη σχετικής σύμβασης από 01.03.2006).

Οι διαφορές φορολογικού ελέγχου € 46.958,00, προέκυψαν κατά τον φορολογικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην εταιρεία μας για τις χρήσεις 2004 και 2005.

**13 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.

	<u><b>01.01-30.09.2007</b></u>	<u><b>01.01-30.09.2006</b></u>
Κέρδη μετά από φόρους	6.671.960,21	5.940.972,00
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	53.779.387
Βασικά & προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,12	0,11

**14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ**

Το μερίσμα της χρήσης 2006, το οποίο ανέρχεται σε € 6.751.253,52, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 29.06.2007 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 29.08.2007.

**15 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ**

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναταξινόμηση των αγορών και πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων, ποσού € 9.117.809,00 και € 2.100.000,00 αντίστοιχα από τις επενδυτικές στις λειτουργικές δραστηριότητες, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

**16 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.09.2007 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση της.

**17 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.

**18 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ**

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα, δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 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. ΑΒ 633862

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