

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

Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

31 Μαρτίου 2006

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27^η Απριλίου 2006 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusaeeap.gr

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων :	
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	7
2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	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	8
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. Παροχές σε Εργαζομένους	8
2.11. Προβλέψεις	8
2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	8
2.13. Μερίσματα.....	9
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. Αλλαγή λογιστικής αρχής	9
3. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	9
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	9
4.1. Κίνδυνος κτηματαγοράς	9
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	12
8. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ.....	12
9. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	13
10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	13
11. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	13
12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	14
13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	14
14. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	14
15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	14
16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	15
17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	15
18. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	15
19. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
20. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	15
21. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	16
22. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	16

23.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	16
24.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	16

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	31.03.2006	31.12.2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	7	24.886,53	25.870,42
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	96.774.944,50	90.956.994,39
Λοιπές απαιτήσεις	9	39.830,10	39.830,10
		96.839.661,13	91.022.694,91
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	299.441,15	299.441,15
Λοιπές απαιτήσεις	9	226.935,25	90.579,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	14.332.413,96	19.006.933,52
		14.858.790,36	19.396.953,71
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		111.698.451,49	110.419.648,62
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	10.994,67	10.994,67
		10.994,67	10.994,67
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	465.906,21	411.033,11
Φόρος εισοδήματος	17	78.250,00	313.399,69
		544.156,21	724.432,80
Σύνολο υποχρεώσεων		555.150,88	735.427,47
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	62.186.901,95	62.334.557,41
Αποθεματικά	13	840.013,29	840.013,29
Κέρδη εις νέο	14	48.116.385,37	46.509.650,45
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		111.143.300,61	109.684.221,15
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		111.698.451,49	110.419.648,62

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01.2006-31.03.2006	01.01.2005-31.03.2005
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	1.864.761,92	1.417.910,25
Ζημίες από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	(67.212,97)
Έσοδα από τόκους		102.280,85	77.311,93
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.967.042,77	1.428.009,21
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	19	59.346,75	152.544,35
Δαπάνες προσωπικού	20	26.463,36	27.432,69
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	195.263,85	261.271,58
Αποσβέσεις	8	983,89	1.077,19
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		282.057,85	442.325,81
Κέρδη προ φόρων		1.684.984,92	985.683,40
Φόρος εισοδήματος	17	(78.250,00)	(56.830,91)
Κέρδη μετά από φόρους		1.606.734,92	928.852,49
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & Μειωμένα	22	0,03	0,02

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2005	37.423.800,00	0,00	499.692,79	44.414.556,87	82.338.049,66
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2005 – 31.03.2005				928.852,49	928.852,49
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2005	37.423.800,00	0,00	499.692,79	45.343.409,36	83.266.902,15
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Απριλίου 2005	37.423.800,00	0,00	499.692,79	45.343.409,36	83.266.902,15
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό			340.320,50	(340.320,50)	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα				(6.736.284,01)	(6.736.284,01)
Έκδοση νέων μετοχών	12.474.600,00	13.971.552,00			26.446.152,00
Έξοδα αύξησης Μετ. Κεφαλαίου		(1.535.394,59)			(1.535.394,59)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.04.2005 – 31.12.2005				8.242.845,60	8.242.845,60
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	49.898.400,00	12.436.157,41	840.013,29	46.509.650,45	109.684.221,15
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2006	49.898.400,00	12.436.157,41	840.013,29	46.509.650,45	109.684.221,15
Κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	12.125.311,20	(12.125.311,20)			0,00
Έξοδα αύξησης Μετ. Κεφαλαίου		(147.655,46)			(147.655,46)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2006 – 31.03.2006				1.606.734,92	1.606.734,92
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2006	62.023.711,20	163.190,75	840.013,29	48.116.385,37	111.143.300,61

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Μαρτίου 2006

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	01.01.2006-31.03.2006	01.01.2005-31.03.2005
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		1.684.984,92	985.683,40
<u>Πλέον Προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις	7	983,89	1.077,19
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(102.280,85)	(10.098,96)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
(Αύξηση) απαιτήσεων		(136.356,21)	(6.909.444,47)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		54.873,10	(736.230,59)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(313.399,69)	(227.323,65)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.188.805,16	(6.896.337,08)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(5.817.950,11)	0,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	8.000.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες		102.280,85	77.311,93
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(5.715.669,26)	8.077.311,93
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	(147.655,46)	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(147.655,46)	0,00
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(4.674.519,56)	1.180.974,85
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		19.006.933,52	14.572.856,94
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	10	14.332.413,96	15.753.831,79

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Μαρτίου 2006

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 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 31.03.2006 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 37,80%.

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.

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 συντάσσονταν 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 31.03.2006 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 χρηματοροών.

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 κόστη 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 προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (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 αντιστοιχίζονται. 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 χειρισμό 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 μείωση των αποτελεσμάτων της περιόδου 01.01-31.03.2005 κατά € 1.377.357,15. Τα στοιχεία των αποτελεσμάτων της περιόδου αυτής έχουν προσαρμοστεί ανάλογα.

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 δυ-

νατότητα 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 - 31.03.2006	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	393.621,15	1.256.736,08	202.644,48	11.760,21	0,00	1.864.761,92
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	393.621,15	1.256.736,08	202.644,48	11.760,21	0,00	1.864.761,92
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					102.280,85	102.280,85
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	56.421,33	180.243,08	29.046,89	1.685,70	14.660,85	282.057,85
Κέρδη προ φόρων	337.199,82	1.076.493,00	173.597,59	10.074,51	87.620,00	1.684.984,92
Φόρος Εισοδήματος	(15.666,11)	(49.979,80)	(8.065,25)	(468,06)	(4.070,78)	(78.250,00)
Κέρδη μετά από φόρους	321.533,71	1.026.513,20	165.532,34	9.606,45	83.549,22	1.606.734,92

31.03.2006

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	18.142.392,70	58.381.559,00	12.316.000,00	7.934.992,80	24.886,53	96.799.831,03
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	116.135,53	100.000,00	199.441,00	0,00	14.483.043,93	14.898.620,46
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.258.528,23	58.481.559,00	12.515.441,00	7.934.992,80	14.507.930,46	111.698.451,49
Σύνολο Υποχρεώσεων					555.150,88	555.150,88

01.01.2005 - 31.03.2005

	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	128.073,72	1.083.630,60	195.037,65	11.168,28	0,00	1.417.910,25
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	128.073,72	1.016.417,63	195.037,65	11.168,28	0,00	1.350.697,28
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					77.311,93	77.311,93
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	39.670,83	314.835,33	60.412,91	3.459,37	23.947,37	442.325,81
Κέρδη προ φόρων	88.402,89	701.582,30	134.624,74	7.708,91	53.364,56	985.683,40
Φόρος Εισοδήματος	(5.096,99)	(40.450,67)	(7.761,97)	(444,47)	(3.076,81)	(56.830,91)
Κέρδη μετά από φόρους	83.305,90	661.131,63	126.862,77	7.264,44	50.287,75	928.852,49

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:

	31.03.2006	31.12.2005
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	90.956.994,39	66.877.814,75
Αγορές	5.817.950,11	27.979.095,79
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	0,00	4.167.296,82
Πωλήσεις	0,00	(8.067.212,97)
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	96.774.944,50	90.956.994,39

Οι αγορές της τρέχουσας περιόδου συνολικού ποσού € 5.818 χιλ. αφορούν α) την απόκτηση ακινήτου γραφείων στην Πάτρα και β) την απόκτηση ακινήτου γραφείων στο Ηράκλειο Κρήτης.

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. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2006	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	2.163,16	35.902,83
Αγορές	0,00	0,00	0,00
	33.739,67	2.163,16	35.902,83
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	8.360,48	1.671,93	10.032,41
Αποσβέσεις περιόδου	917,16	66,73	983,89
	9.277,64	1.738,66	11.016,30
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2006	24.462,03	424,50	24.886,53

2005	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
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
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
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
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2005	25.379,19	491,23	25.870,42

8. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών στις 31.03.2006 και στις 31.12.2005 αναλύονται ως ακολούθως:

	31.03.2006	31.12.2005
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	100.000,00	100.000,00
Λοιποί πελάτες	199.441,15	199.441,15
ΣΥΝΟΛΑ	299.441,15	299.441,15

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

9. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.03.2006	31.12.2005
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Εγγυήσεις	39.830,10	39.830,10
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Λοιποί χρεώστες	129.894,80	60.391,92
Έξοδα επόμενων χρήσεων	97.040,45	30.187,12
ΣΥΝΟΛΑ	226.935,25	90.579,04

10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	31.03.2006	31.12.2005
Καταθέσεις όψεως	332.413,96	86.933,52
Καταθέσεις προθεσμίας	14.000.000,00	18.920.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	14.332.413,96	19.006.933,52

11. 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.

	<u>31.03.2006</u>		<u>01.01.2006 - 31.03.2006</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	14.255.746,36	46.222,00	1.466.289,22	46.270,80
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	100.000,15	30.494,90	0,00	39.030,00
ΣΥΝΟΛΑ	14.355.746,51	76.716,90	1.466.289,22	85.300,80

	<u>31.12.2005</u>		<u>01.01.2005 - 31.03.2005</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	18.990.933,52	0,00	1.073.336,47	10,20
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	100.000,00	44.101,32	0,00	86.785,99
ΣΥΝΟΛΑ	19.090.933,52	44.101,32	1.073.336,47	86.796,19

Οι απαιτήσεις από τη μητρική αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2006 έως 31.03.2006, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 16.251,39 έναντι € 7.442,25 της περιόδου 01.01.2005 έως 31.03.2005.

12. 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
Υπόλοιπο 01.01.2006	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)	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			(147.655,46)	(147.655,46)
Υπόλοιπο 31.03.2006	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

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

13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά Φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2005	496.817,42	2.875,37	499.692,79
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2005	496.817,42	2.875,37	499.692,79
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Απριλίου 2005	496.817,42	2.875,37	499.692,79
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	340.320,50	0,00	340.320,50
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	837.137,92	2.875,37	840.013,29
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2006	837.137,92	2.875,37	840.013,29
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2006	837.137,92	2.875,37	840.013,29

Το τακτικό αποθεματικό έχει φορολογηθεί και είναι ελεύθερο προς διανομή, ενώ τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

14. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα παραπάνω κέρδη περιλαμβάνεται ποσό € 34.654 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.

15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

	31.03.2006	31.12.2005
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	10.994,67	9.174,67
Επιβάρυνση αποτελέσματος	0,00	1.820,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	10.994,67	10.994,67

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.03.2006	31.12.2005
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	273.841,79	206.710,46
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	90.939,99	44.101,32
Λοιποί πιστωτές	101.124,43	160.221,33
ΣΥΝΟΛΑ	465.906,21	411.033,11

17. 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. Το ποσό του φόρου € 78.250,00 αφορά πρόβλεψη φόρου για το 1ο τρίμηνο του 2006, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 31.12.2005.

18. 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. Το ποσό των Ευρώ 1.864.761,92 αφορά τα μισθώματα του 1ου τριμήνου 2006.

19. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	01.01 - 31.03.2006	01.01 - 31.03.2005
Αμοιβές χρημ/κων & επενδυτικών υπηρεσιών	0,00	69.551,24
Αμοιβές εμπορικών υπηρεσιών	24.890,00	10.974,75
Αμοιβές εκτιμητών	4.725,00	12.007,60
Ασφάλιστρα	29.731,75	17.869,32
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	0,00	2.641,44
Λοιπά έξοδα	0,00	39.500,00
ΣΥΝΟΛΑ	59.346,75	152.544,35

20. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01 - 31.03.2006	01.01 - 31.03.2005
Τακτικές αποδοχές	21.638,00	22.290,00
Εργοδοτικές εισφορές	4.364,56	4.494,99
Λοιπές παροχές	460,80	647,70
ΣΥΝΟΛΑ	26.463,36	27.432,69

Ο αριθμός του προσωπικού στις 31.03.2006 ήταν 2 άτομα έναντι 4 στις 31.03.2005.

21. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως

	01.01 - 31.03.2006	01.01 - 31.03.2005
Φόροι - τέλη	66.955,39	172.368,84
Έξοδα δημοσιεύσεων	16.304,34	33.153,14
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	16.251,39	7.442,25
Ενοίκια	11.788,95	11.093,10
Αμοιβές Τρίτων	61.204,36	27.126,72
Διάφορα έξοδα	22.759,49	10.087,53
ΣΥΝΟΛΑ	195.263,92	261.271,58

22. 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 περιόδου.

	01.01 - 31.03.2006	01.01 - 31.03.2005
Κέρδη μετά από φόρους (ποσά σε €)	1.606.734,92	928.852,49
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	50.730.040	37.423.800
Βασικά & μειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,03	0,02

23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.03.2006 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

24. 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, 27 Απριλίου 2006

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

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

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

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