

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.

Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Έτους 2006

Τετάρτη, 28 Μαρτίου 2007

Πίνακας Περιεχομένων

Ενότητα 1	Συνοπτική Απεικόνιση και Επενδυτική Πρόταση	3
Ενότητα 2	Ελληνική και Ευρωπαϊκή Αγορά Real Estate	6
Ενότητα 3	Οικονομικά στοιχεία 2006	9
Ενότητα 4	Νομοθετικό Πλαίσιο και Επενδυτική Πολιτική	15

Συνοπτική απεικόνιση

Οικονομικά Αποτελέσματα '06

- ◆ Αύξηση των μισθωμάτων κατά 31% στα €7,8 εκατ
- ◆ Αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 45% στα €8,5 εκατ. Το συνολικό ποσό μερίσματος ανέρχεται στο 82% των καθαρών κερδών, δηλαδή συνολικό ποσό €6.751 χιλ. ή €0,123 ανά μετοχή
- ◆ Επίτευξη απόδοσης Μισθωμάτων 7,8% επί της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου
- ◆ Σημαντική ποιοτική βελτίωση των αποτελεσμάτων χρήσης, η οποία οφείλεται στην αύξηση εσόδων από μισθώματα, λόγω ωρίμανσης, που θα ολοκληρωθεί στην τρέχουσα χρήση 2007

Χαρτοφυλάκιο Επενδύσεων (31.12.06)

- ◆ Αξία αποτίμησης των ακινήτων €100 εκατ και σύνολο διαθεσίμων € 10,7 εκατ
- ◆ 28 ακίνητα σε όλη την Ελληνική επικράτεια με φερέγγυους μισθωτές
- ◆ Ακίνητα ελεύθερα βαρών και ασφαλισμένα κατά παντός κινδύνου

Διοικητική Υποστήριξη

- ◆ Λειτουργική, διαχειριστική και τεχνική στήριξη από τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς

Μετοχική Σύνθεση

- ◆ Στις 29.12.2006 το 38,0% των μετοχών κατεχόταν από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. , το 37,0% από την Sciens Holding A.E και το 25,0% από λοιπούς επενδυτές

Επενδυτική Πρόταση

Η Πειραιώς
Α.Ε.Ε.Α.Π...

...ως εναλλακτική
επενδυτική
επιλογή

...προσφέρει
υψηλή μερισματική
απόδοση

- ◆ **ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΧΑΡΟΦΥΛΑΚΙΟ**
 - ↵ 28 ακίνητα το 2006 – ελεύθερα από βάρη και πλήρως ασφαλισμένα – με αξία αποτίμησης €100 εκ
 - ↵ Έσοδα από μισθώματα €7,8 εκατ το 2006 που συνεπάγονται ετησιοποιημένη απόδοση 7%
 - ↵ Ετήσιος δείκτης βάσει του Δείκτη Καταναλωτή πλέον 1%
- ◆ **ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ**
 - ↵ Η Τράπεζα Πειραιώς ενοικιάζει το 29% των συνολικών ακινήτων και προσδίδει 73% των εσόδων από μισθώματα
- ◆ **ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**
 - ↵ Η Τράπεζα Πειραιώς προσφέρει λειτουργική, διοικητική και τεχνική υποστήριξη
- ◆ **ΘΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**
 - ↵ Σημαντική ανάπτυξη καθώς οι αποδόσεις των ακινήτων συγκλίνουν με τους μέσους όρους της ΕΕ
- ◆ **ΕΥΝΟΙΚΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**
 - ↵ Απαλλαγή από φόρους εισοδήματος, εκτός από το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα επί του μέσου όρου των επενδύσεων
- ◆ **ΕΜΠΕΙΡΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ**
- ◆ **ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΚΕΡΔΩΝ**
 - ↵ Λόγω των μακροπρόθεσμων μισθώσεων
- ◆ **ΥΨΗΛΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ**
 - ↵ Μέση απόδοση μερισμάτων 5,2% το 2005-2006
- ◆ **ΕΛΚΥΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ**
 - ↵ P/E 17,0x και P/BV 1,3x

Ελληνική και Ευρωπαϊκή Αγορά Real Estate

Ελληνική και Ευρωπαϊκή Αγορά Real Estate

Γραφεία

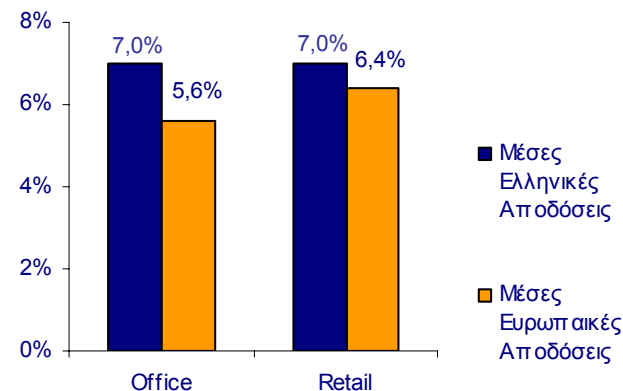
- ◆ Επενδύσεις σε έργα υποδομής (δρόμοι, μέσα μαζικής μεταφοράς) αναμένεται να έχουν θετικό αντίκτυπο στην αγορά γραφείων και εμπορικών κέντρων
- ◆ Ήπια προσαρμογή μισθωμάτων
- ◆ Αλλαγή γεωγραφικής κατανομής ζήτησης στην Αττική

Καταστήματα

- ◆ Κεντρικές εμπορικές περιοχές που παρουσιάζουν χαμηλό κίνδυνο μη επαναμίσθωσης
- ◆ Σταδιακή ανάπτυξη εμπορικών κέντρων ανά την Ελληνική επικράτεια
- ◆ Ενίσχυση της παρουσίας πολυεθνικών εταιριών στο χώρο της λιανικής (IKEA, Media Markt, FNAC, Lidl, Dixons, Practiker, Starbucks, Zara, Intersport, Media Markt κ.α.)

Μολονότι οι αποδόσεις της ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων βαίνουν μειούμενες, βρίσκονται ακόμα πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, ιδιαίτερα στους κλάδους γραφείων και logistics

Ελληνικές vs Ευρωπαϊκές Αποδόσεις Ιδιοκτησίας (2005)



Πηγή: Μελέτη Savills

Σύγκριση με Ευρωπαϊκές Α.Ε.Ε.Α.Π

ε: εκτίμηση π: πρόβλεψη	Χώρα	Κεφαλ/ση (€ εκ)	Μερισματική Απόδοση '06 (ε)	Μερισματική Απόδοση '07 (π)	Μερισματική Απόδοση '08 (π)	P/BV '06 (ε)	P/BV '07 (π)	P/BV '08 (π)
Corio	Ολλανδία	4.495,8	3,7%	3,9%	4,2%	1,4x	1,3x	1,1x
Gecina	Γαλλία	8.625,8	3,1%	3,4%	3,7%	1,5x	1,1x	1,1x
Klepierre	Γαλλία	6.752,4	2,2%	2,4%	2,8%	2,2x	1,3x	1,6x
Rodamco Europe	Ολλανδία	9.076,0	3,7%	3,8%	4,0%	1,4x	1,2x	1,1x
Unibail	Γαλλία	10.279,8	2,2%	2,5%	2,7%	1,7x	1,3x	1,2x
Ste Fonciere Lyonnaise	Γαλλία	2.670,0	3,7%	4,0%	4,3%	1,3x	1,1x	1,0x
Fonciere des Regions	Γαλλία	3.959,3	3,3%	3,6%	4,0%	1,6x	1,3x	1,2x
Befimmo	Βέλγιο	910,9	5,3%	4,8%	4,8%	1,4x	1,3x	1,3x
Μέσος Όρος			3,0%	3,3%	3,5%	1,6x	1,2x	1,2x
Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π	Ελλάδα	135,6	5,0%	-	-	1,2x	-	-

Τα στοιχεία βασίζονται στη τιμή κλεισίματος 7/3/07 για την Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π και στη τιμή κλεισίματος 8/3/07 για τις υπόλοιπες εταιρείες.

Οικονομικά Στοιχεία 2006

Βασικά στοιχεία αποτελεσμάτων

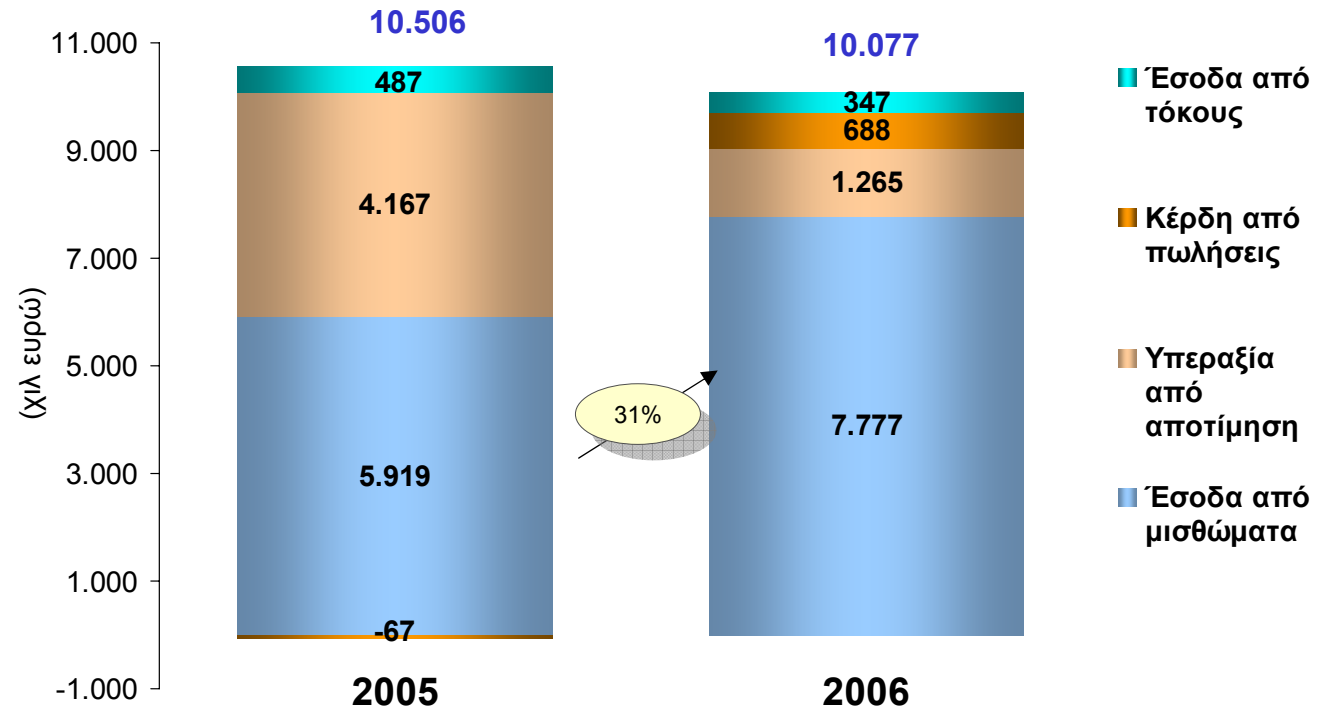
(ποσά σε χιλ ευρώ)	2006	2005	Δ%
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων <i>εκ των οποίων η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.</i>	7.777 73%	5.919 81%	31,4%
Κέρδη/Ζημιές από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	688	(67)	-
Μείον : Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	443	373	18,8%
Μικτά κέρδη	8.022	5.479	46,4%
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.265	4.167	-69,6%
Έσοδα από τόκους	347	487	-28,7%
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1.073	648	65,6%
Κέρδη προ φόρων	8.561	9.485	-9,7%
Φόρος εισοδήματος	337	313	7,7%
Κέρδη μετά από φόρους	8.224	9.172	-10,3%
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	€0,15	€0,19	
Μέρισμα ανά μετοχή	€0,123	€0,137	
Αξία Ακινήτων 31.12 σε εύλογες αξίες	99.929	90.957	
Διαθέσιμα 31.12	10.654	19.007	

◆ Η ετήσια απόδοση των μισθωμάτων επί της αξίας των συνολικών επενδύσεων ανήλθε σε 7,0%, έναντι 5,4% το 2005

◆ Η ετήσια απόδοση των μισθωμάτων επί της αξίας του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανήλθε σε 7,8%, έναντι 6,5% το 2005

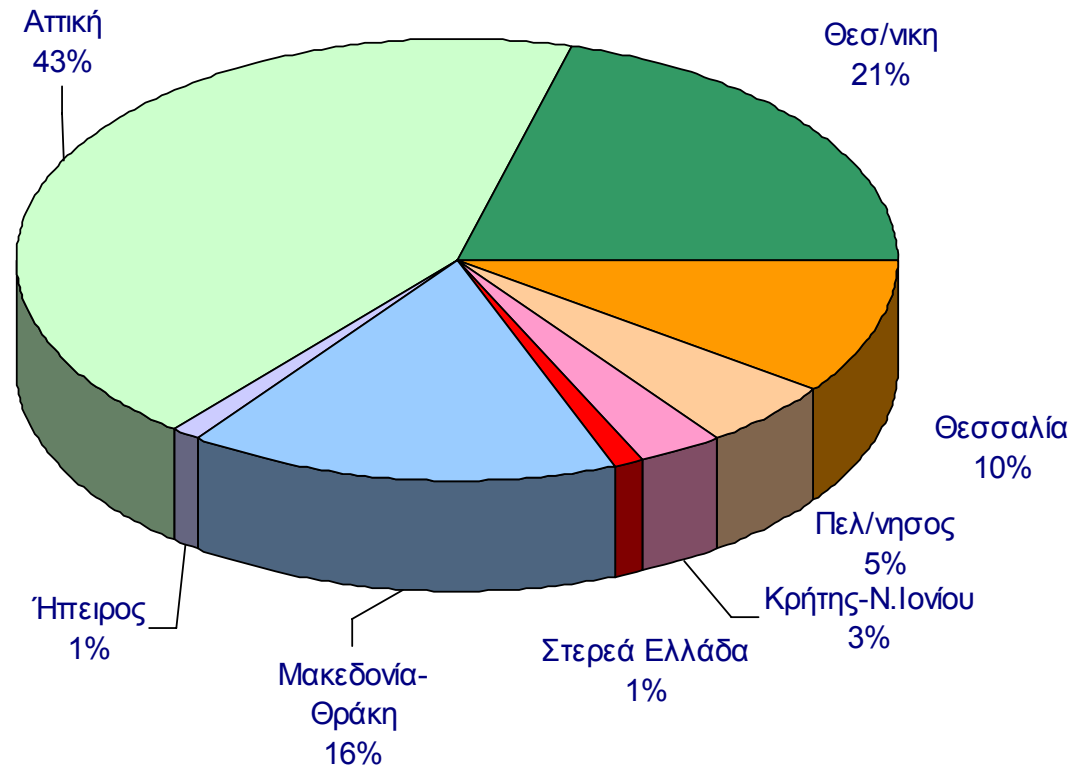
Κατανομή Εσόδων Χρήσης 2006

- ◆ Το 77% των λειτουργικών εσόδων προέρχεται από μισθώματα
- ◆ Το 13% των λειτουργικών εσόδων προέρχεται από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων
- ◆ Τα μισθώματα από την Τράπεζα Πειραιώς αντιπροσωπεύουν το 73% του συνόλου των μισθωμάτων και από την BP Hellas το 10% των μισθωμάτων






Γεωγραφική Κατανομή Μισθωμάτων Χρήσης 2006

- ◆ Τα ακίνητα εκτός Αττικής συνεισφέρουν το 57% των μισθωμάτων της Εταιρίας, αναδεικνύοντας την γεωγραφική διασπορά αυτών



Τα Ακίνητα της Εταιρείας

- ◆ Οι κυριότερες συμβάσεις έχουν διάρκεια από 9 - 12 έτη
- ◆ Ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων (Δείκτης Τιμών Καταναλωτή πλέον 1%)
- ◆ Τα μισθώματα είναι ασφαλισμένα για περίοδο 12 μηνών για απώλεια εισοδήματος σε περίπτωση αδυναμίας χρήσης του ακινήτου
- ◆ Στόχος τα έξοδα συντήρησης των ακινήτων, που άπτονται της επαγγελματικής τους χρήσης, να επιβαρύνουν τους εκμισθωτές
- ◆ Οι συμβάσεις διασφαλίζουν την εταιρία σε περιπτώσεις αποχώρησης του εκμισθωτή πριν την λήξη της σύμβασης

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	31.12.2006		
	Αξία Αποτίμησης (σε εκατ €)	% επί συνόλου επενδύσεων	Απόδοση επί της Αξίας Αποτίμησης
 ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	64,0	57,9%	8,81%
 bp	11,8	10,7%	6,67%
 ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ PARK	17,4	15,7%	6,91%
ΛΟΙΠΟΙ	6,8	6,1%	2,21%
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	100,0	90,4%	7,8%
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 31.12	10,7	9,6%	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	110,7	100,0%	

Ισολογισμός

- ◆ Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαμορφώθηκαν σε €100 εκατ το Δεκέμβριο του 2006, έναντι €91 εκατ το Δεκέμβριο του 2005 σημειώνοντας αύξηση κατά 10%, στο πλαίσιο της υποχρέωσης που αναλήφθηκε κατά την εισαγωγή της εταιρείας στο Χ.Α.

<i>(ποσά σε χιλ ευρώ)</i>	31.12.06	31.12.05
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2	26
Επενδύσεις σε ακίνητα	99.929	90.957
Άλλες μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	36	40
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	99.967	91.023
Απαιτήσεις από πελάτες	243	299
Άλλες απαιτήσεις	199	91
Διαθέσιμα	10.654	19.007
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	11.096	19.397
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	111.063	110.420
Φόρος εισοδήματος	164	313
Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	566	411
Σύνολο Τρεχουσών Υποχρεώσεων	730	724
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	92	11
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	92	11
Ίδια κεφάλαια	110.241	109.685
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	111.063	110.420

Νομοθετικό Πλαίσιο και Επενδυτική Πολιτική

Νομοθετικό Πλαίσιο

- ◆ Άμεση χρήση για επαγγελματική στέγη ή άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό
- ◆ Δυνατότητα απόκτησης ημιτελών ακινήτων εφόσον τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν το 25% της αξίας του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση του
- ◆ Η αξία εκάστου ακινήτου δεν μπορεί να ξεπερνά το 25% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας
- ◆ Τα ακίνητα που αποκτά ή μεταβιβάζει η Εταιρία πρέπει να αποτιμώνται προηγουμένως από Ορκωτό Εκτιμητή (Σ.Ο.Ε.)
- ◆ Δεν επιτρέπεται η απόκτηση ακινήτου σε αξία μεγαλύτερη της αξίας αποτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή και η μεταβίβαση ακινήτου σε αξία μικρότερη της αξίας αποτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή
- ◆ Δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου πριν την πάροδο 12 μηνών από την απόκτησή του
- ◆ Εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης της εταιρείας στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ετησίως επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.
- ◆ Απαλλαγή από την διενέργεια αποσβέσεων
- ◆ Αποτίμηση ακινήτων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε) δύο φορές ετησίως (οριζόμενες ημερομηνίες 30/6 και 31/12)

Επενδυτική Πολιτική

- ◆ Οι αγορές των νέων ακινήτων της εταιρείας επιλέγονται με στόχο την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και την βελτίωση της περιουσιακής της διάρθρωσης. Τα βασικά κριτήρια λήψης αποφάσεων ενδεικτικά είναι :
 - Η ετήσια μισθωτική απόδοση του ακινήτου
 - Η αξιοπιστία των μισθωτών
 - Η γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις της αγοράς
 - Η προοπτική μελλοντικής υπεραξίας
 - Η ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων

- ◆ Οι πωλήσεις των ακινήτων επιλέγονται με στόχο αφενός τη μεγιστοποίηση της ωφέλειας της εταιρείας και αφετέρου την δημιουργία διαθέσιμων κεφαλαίων για επένδυση σε ακίνητα με μεγαλύτερες ή /και ασφαλέστερες αποδόσεις

Πλεονεκτήματα Υφισταμένου Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

- Κόστος διαχείρισης-ελεγχόμενο
- Φόρος εισοδήματος-σταθερός
- Σχετική επενδυτική προβλεψιμότητα
- Αμυντική επένδυση με υψηλότερη ρευστότητα από την άμεση επένδυση σε ακίνητα

- ◆ Σύγχρονα και ανακαινισμένα αυτοτελή κτίρια σε προνομιούχα σημεία



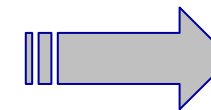
- ◆ Σχετικά χαμηλοί κίνδυνοι μη επαναμίσθωσης

- ◆ Χώροι καταστημάτων σε ιδιαίτερης προβολής, υψηλής εμπορικότητας σημεία στις κύριες εμπορικές περιοχές



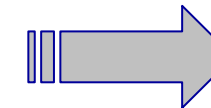
- ◆ Χαμηλοί κίνδυνοι και πολύ καλές προοπτικές υπεραξίας

- ◆ Μεμονωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κτίρια γραφείων σε κεντρικά σημεία και σε κύριους οδικούς άξονες



- ◆ Υψηλές μισθωτικές αποδόσεις και ικανοποιητική μελλοντική υπεραξία

- ◆ Μεμονωμένα και αυτοτελή κτίρια «ειδικής» φύσεως (π.χ. υπεραγορές) σε κεντρικούς άξονες πόλεων, ενοικιασμένα με καινούρια μακροχρόνια συμβόλαια



- ◆ Σχετικά υψηλές και σταθερές μισθωτικές αποδόσεις

ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

Διεύθυνση εταιρείας:

Κοραή 5, Αθήνα 105 64

Τηλ. 210-3335402-4-5

Fax. 210-3335406

<http://www.piraeusaeap.gr/>

Bloomberg: REI GA

Reuters: PRe.AT