

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.

Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Έτους 2007

Παρασκευή, 14 Μαρτίου 2008

Πίνακας Περιεχομένων

Ενότητα 1	Συνοπτική Απεικόνιση και Επενδυτική Πρόταση	3
Ενότητα 2	Ελληνική και Ευρωπαϊκή Αγορά Real Estate	6
Ενότητα 3	Οικονομικά στοιχεία 2007	9
Ενότητα 4	Νομοθετικό Πλαίσιο και Επενδυτική Πολιτική	15

Συνοπτική απεικόνιση

Οικονομικά Αποτελέσματα '07

- ◆ Αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 6,6% στα €9 εκατ. Το προτεινόμενο συνολικό ποσό μερίσματος ανέρχεται στο 77,6% των καθαρών κερδών, δηλαδή συνολικό ποσό €7.135 χιλ. ή €0,13 ανά μετοχή
- ◆ Αύξηση των μισθωμάτων κατά 2,6% στα €8 εκατ.
- ◆ Επίτευξη απόδοσης Μισθωμάτων 8% επί της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου

Χαρτοφυλάκιο Επενδύσεων (31.12.07)

- ◆ Αξία αποτίμησης των ακινήτων €99,7 εκατ. και σύνολο διαθεσίμων €13,6 εκατ.
- ◆ 27 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 31.12.2007 το 39% των μετοχών κατεχόταν από την Τράπεζα Πειραιώς, το 37% από την Sciens Holding A.E και το 24% από λοιπούς επενδυτές

Επενδυτική Πρόταση

Η Πειραιώς
Α.Ε.Ε.Α.Π...

...ως εναλλακτική
επενδυτική
επιλογή

...προσφέρει
υψηλή μερισματική
απόδοση

- ◆ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΧΑΡΟΦΥΛΑΚΙΟ
 - ↵ 27 ακίνητα το 2007 με αξία αποτίμησης €99,7 εκατ.
 - ↵ Ετήσια αναπροσαρμογή μισθωμάτων βάσει του Δείκτη Καταναλωτή πλέον 1%
- ◆ ΜΙΣΘΩΤΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ
 - ↵ Η Τράπεζα Πειραιώς προσδίδει το 73% των εσόδων από μισθώματα
- ◆ 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 και επιπλέον 0,1% ΕΤΑΚ, με τον πρόσφατο φορολογικό νόμο
- ◆ ΕΜΠΕΙΡΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ◆ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΚΕΡΔΩΝ
 - ↵ Λόγω των μακροπρόθεσμων μισθώσεων
- ◆ ΥΨΗΛΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ
 - ↵ Μέση απόδοση μερισμάτων 6,6% το 2006-2007
- ◆ ΕΛΚΥΣΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ 2007
 - ↵ P/E 11,2x και P/BV 0,9x
- ◆ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
 - ↵ Η Τράπεζα Πειραιώς προσφέρει λειτουργική, διοικητική και τεχνική υποστήριξη

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 εταιρειών 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

Σύγκριση με Ευρωπαϊκές Α.Ε.Ε.Α.Π

- ◆ Η μερισματική απόδοση για το 2007 ανήλθε σε 6,95% ξεπερνώντας το μέσο όρο των λοιπών ευρωπαϊκών εταιρειών επενδύσεων ακίνητης περιουσίας (5,27%)

	Χώρα	Κεφαλση (€εκ)	Μερισματική Απόδοση '07	P/BV '07
Corio Nv	Ολλανδία	3.776	4,63%	1,0x
GECINA SA	Γαλλία	5.828	5,37%	0,7x
Groupe Promeo	Γαλλία	120	0,82%	2,6x
Icade Sa	Γαλλία	4.592	3,51%	3,1x
Mpc (Munchmeyer Petersen Ca)	Γερμανία	466	7,97%	3,9x
Wereldhave	Ολλανδία	1.704	5,67%	0,9x
Befimmo	Βέλγιο	1.021	5,77%	1,1x
Fonciere des Regions	Γαλλία	3.963	5,18%	0,9x
Μέσος		2.740	5,27%	1,1x
Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π	Ελλάδα	103	6, 95%	0,9x

Πηγή: FactSet 11/03/2008

Οικονομικά Στοιχεία 2007

ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Βασικά στοιχεία αποτελεσμάτων

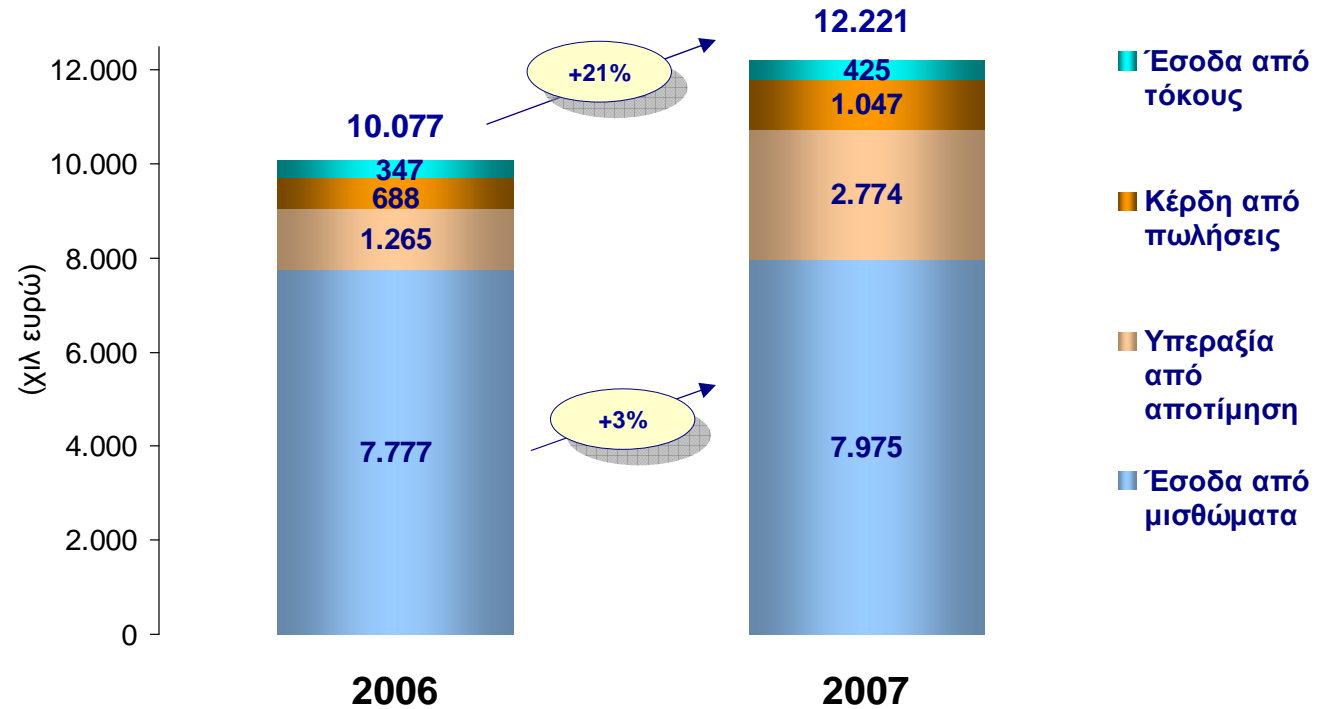
<i>(ποσά σε χιλ ευρώ)</i>	2007	2006	Δ%
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων <i>εκ των οποίων η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.</i>	7.975 73%	7.777 73%	2,6%
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.047	688	52,2%
Μείον : Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	607	443	37,0%
Μικτά κέρδη	8.415	8.022	4,9%
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.774	1.265	119,3%
Έσοδα από τόκους	426	347	22,8%
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1.865	1.073	73,8%
Κέρδη προ φόρων	9.749	8.561	13,9%
Φόρος εισοδήματος	550	337	63,5%
Κέρδη μετά από φόρους	9.199	8.224	11,9%
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	€0,17	€0,15	
Μέρισμα ανά μετοχή	€0,13	€0,123	
Αξία Ακινήτων 31.12 σε εύλογες αξίες	99.717	99.929	
Διαθέσιμα 31.12	13.644	10.654	

◆ Η ετήσια απόδοση των μισθωμάτων επί της αξίας των συνολικών επενδύσεων ανήλθε σε 7%, παραμένουσα σταθερή σε σχέση με το 2006

◆ Η ετήσια απόδοση των μισθωμάτων επί της αξίας του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανήλθε σε 8%, έναντι 7,8% το 2006

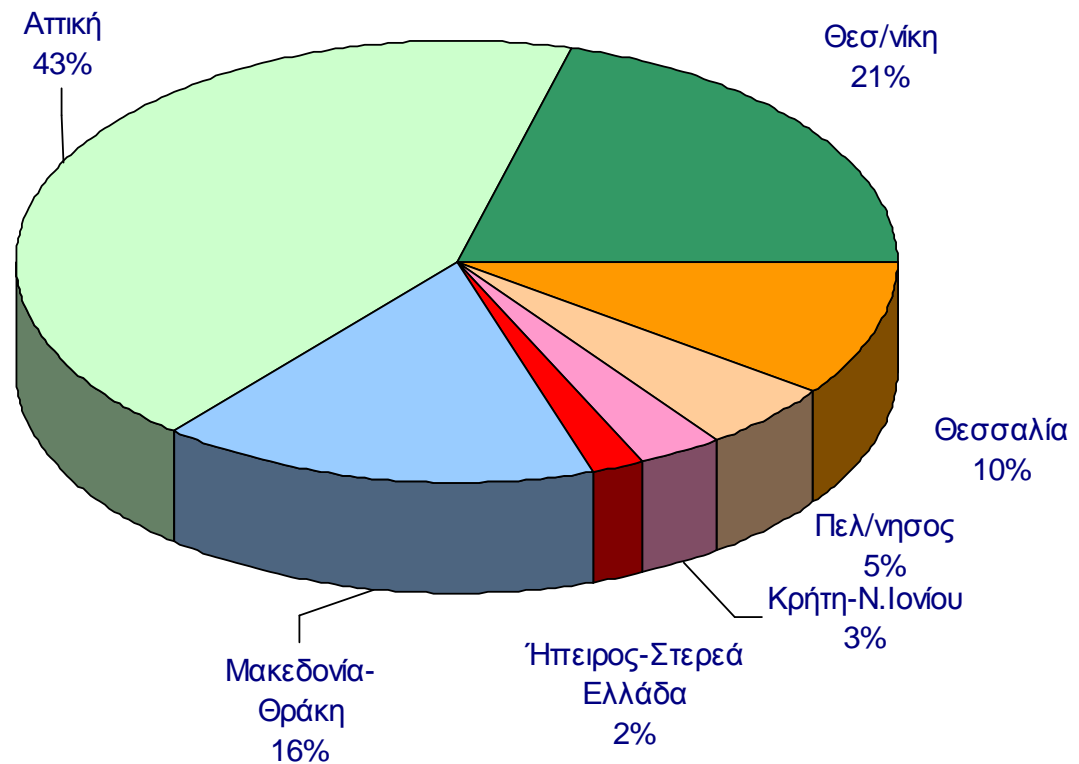
Κατανομή Εσόδων Χρήσης 2007

- ◆ Το 65% των εσόδων προέρχεται από μισθώματα
- ◆ Το 23% των εσόδων προέρχεται από αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων
- ◆ Το 9% των εσόδων προέρχεται από κέρδη πωλήσεων ακινήτων
- ◆ Το 3% των εσόδων προέρχεται από τόκους






Γεωγραφική Κατανομή Μισθωμάτων Χρήσης 2007

- ◆ 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	31.12.2007		
	Αξία Επενδύσεων (σε εκατ €)	% επί συνόλου επενδύσεων	Απόδοση μισθωμάτων επί της Αξίας των Επενδύσεων
 ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	62,3	55,0%	9,38%
	12,3	10,9%	6,05%
 ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ PARK	17,7	15,6%	6,93%
ΛΟΙΠΟΙ	7,4	6,5%	2,09%
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	99,7	88,0%	8,0%
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	13,6	12,0%	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	113,3	100,0%	7,0%

Ισολογισμός

<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.07	31.12.06
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2	2
Επενδύσεις σε ακίνητα	99.717	99.929
Άλλες μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	36	36
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	99.755	99.967
Απαιτήσεις από πελάτες	190	243
Άλλες απαιτήσεις	86	199
Διαθέσιμα	13.644	10.654
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	13.920	11.096
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	113.675	111.063
Φόρος εισοδήματος	283	164
Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	608	566
Σύνολο Τρεχουσών Υποχρεώσεων	891	730
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	96	92
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	96	92
Ίδια κεφάλαια	112.688	110.241
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	113.675	111.063

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
- ◆ Δυνατότητα απόκτησης εταιρείας που επενδύει σε ακίνητα (αγορά το 90% τουλάχιστον των μετοχών της)
- ◆ Η αξία εκάστου ακινήτου δεν μπορεί να ξεπερνά το 25% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας
- ◆ Δυνατότητα δανεισμού της εταιρείας μέχρι ποσοστού 50% του ενεργητικού της για αγορά ή αξιοποίηση ακινήτων
- ◆ 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 με απόκλιση (+)/(-) 5%
- ◆ 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. Επιπλέον καταβολή φόρου 0,1% επί της αξίας των ακινήτων (με βάση το νέο φορολογικό νόμο)
- ◆ 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



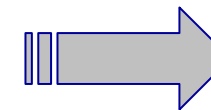
- ◆ Σχετικά χαμηλοί κίνδυνοι μη επαναμίσθωσης

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



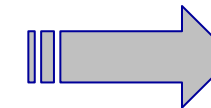
- ◆ Χαμηλοί κίνδυνοι και πολύ καλές προοπτικές υπεραξίας

- ◆ 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.piraeusaeep.gr/>

Bloomberg: REI GA

Reuters: PRe.AT