



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2008 έως 30 Ιουνίου 2008

(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
- ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
- ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
- ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	5
- ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	8
ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	9
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	10
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	11
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	13
2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	13
2.1 ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	13
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ , ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ	13
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	14
4 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	14
5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	15
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	16
7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	16
8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	16
9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
10 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	16
11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	16
12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	17
13 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	17
14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	17
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	17
16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	17
17 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ	17
- ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2008 ΕΩΣ 30.06.2008	18

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Εξ όσων γνωρίζουμε, οι εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου 2008 της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007 καθώς και ότι η εξαμηνιαία έκθεση του διοικητικού συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν.ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 119288

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α.ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 535495

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α.ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 073763

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2008

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**Έσοδα**

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα ανήλθαν σε € 3.757 χιλ. έναντι € 4.029 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2007, παρουσιάζοντας μείωση κατά 6,75 % λόγω πώλησης ακινήτων. Ειδικότερα, κατά το διάστημα από 01.07.2007 έως 31.12.2007, η Εταιρία, προέβη στην πώληση δύο ακινήτων στην Αθήνα (Αχαρνών 421 και Κηφισίας 296) έναντι συνολικού πόσου € 4.600 χιλ. και κατά το α΄ εξάμηνο του 2008 η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου γραφείων στο Περιστερί Αττικής αξίας € 630 χιλ. και στην πώληση δύο πρατηρίων βενζίνης στην Λάρισα και μέρους του ακινήτου επί της Τσιμισκή, στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού ποσού € 9.680 χιλ., με συνολικό κέρδος € 831 χιλ.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 2.256 χιλ. έναντι € 2.273 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2007.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας κατά την 30.06.2008 ανήλθε σε € 94.015 χιλ. και η αποτίμησή τους έγινε από το ΣΟΕ, όπως προβλέπεται άλλωστε από το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει σήμερα.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 307 χιλ. έναντι 182 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2007, δηλ. εμφάνισαν αύξηση κατά 68,7%, που οφείλεται τόσο στην αύξηση των επιτοκίων, όσο και στην αύξηση των διαθεσίμων.

Έτσι το σύνολο των εσόδων ανήλθε σε € 7.150 χιλ. έναντι € 6.485 χιλ., δηλ. παρουσίασε αύξηση της τάξης του 10,25 %, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Λειτουργικά έξοδα.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας ήταν € 975 χιλ. έναντι € 1.253 χιλ. παρουσιάζοντας σημαντική μείωση κατά 22%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες, η οποία είχε σχηματιστεί στην προηγούμενη περίοδο.

Κέρδη

Ως εκ τούτου τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας για το α΄ εξάμηνο του 2008 ανήλθαν σε € 6.175 χιλ. έναντι € 5.232 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2007, παρουσιάζοντας αύξηση 18,0%, η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κερδών από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και στη μείωση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας.

Τα μετά από φόρους κέρδη της Εταιρίας για το α΄ εξάμηνο του 2008 ανήλθαν σε € 5.894 χιλ. έναντι € 4.964 χιλ. δηλ. αυξημένα κατά 18,7%.

Ταμειακές ροές

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας, μετά την αφαίρεση των μερισμάτων της χρήσης του 2007, ανήλθαν σε € 18.351 χιλ. έναντι € 13.408 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2007, παρουσιάζοντας αύξηση 37,0%. Λαμβάνοντας υπόψη ότι στα διαθέσιμα του α΄ εξαμήνου του 2007 περιλαμβάνονται και τα μερίσματα της χρήσης του 2006 € 6.751 χιλ., που αποδόθηκαν στους μετόχους της Εταιρίας τον Αύγουστο του 2007, τότε η πραγματική αύξηση ανέρχεται σε € 11.694 χιλ. ή 175,66%.

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη ανά μετοχή 30.06.2008	:0,1074 €
Κέρδη ανά μετοχή 30.06.2007	:0,0904 €
Αύξηση κερδών ανά μετοχή	: 18,8%
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 30.06.2008	: 1,63 €
Εσωτερική αξία μετοχής 30.06.2008	: 2,03 €

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 30.06.2008 διαπραγματεύοταν με discount 19,7%.

Δείκτες αποδοτικότητας

Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity)	Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων (Return on Assets)
30.06.2008 : 5,29%	30.06.2008 : 5,23%
30.06.2007 : 4,58%	30.06.2007 : 4,28%
Μεταβολή : 15,5%	Μεταβολή : 22,3%

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων στις περισσότερες περιοχές του κόσμου, αλλά και στην Ελλάδα, μετά από αρκετά χρόνια σημαντικής ανάπτυξης δείχνει να βρίσκεται σε ύφεση. Αν και είναι δύσκολο να προβλεφθεί η εξέλιξη για το 2008 λόγω της αβεβαιότητας που επικρατεί στις αγορές, τα στοιχεία των ερευνών δείχνουν ότι οι αποδόσεις του κλάδου υποχωρούν. Οι περιορισμένες δυνατότητες αύξησης των μισθωμάτων, οι μεγάλες αυξήσεις των τιμών τα προηγούμενα χρόνια, η περιορισμένη δυνατότητα μόχλευσης των επενδυτικών κεφαλαίων λόγω της πιστωτικής κρίσης και η επιφυλακτικότητα των επενδυτών συνθέτουν μια αρνητική εικόνα για το 2008.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ

Στην Ευρώπη παρατηρούνται μικτές τάσεις. Πτώση τιμών σε ορισμένες περιοχές και σταθεροποίηση σε άλλες. Χώρες όπως η το Ην. Βασίλειο, η Ιρλανδία και η Ισπανία, οι οποίες την τελευταία πενταετία παρουσίαζαν υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης στις τιμές των ακινήτων και παράλληλη έκθεση σε ενυπόθηκα δάνεια, πλήττονται περισσότερο, ενώ χώρες όπως η Γερμανία, η Ολλανδία και η Σουηδία, οι οποίες είναι σε διαφορετική φάση του οικονομικού κύκλου της αγοράς ακινήτων διατηρούν τις αποδόσεις τους σε σχέση με το 2007. Οι αποδόσεις εξαρτώνται από τα θεμελιώδη της κάθε χώρας (προσφορά, ρυθμός αύξησης μισθωμάτων κλπ.). Οι Κεντρικές και Ανατολικές χώρες της Ευρώπης παρουσιάζουν τον υψηλότερο ρυθμό αύξησης μισθωμάτων αλλά και την μεγαλύτερη απορρόφηση αποθέματος χώρων.

Οι αγορές έμμεσων επενδύσεων σε ακίνητα δείχνουν χαρακτηριστικά την αναδιάρθρωση των τιμών αφού από την αρχή του έτους μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του 2008 η συνολική απόδοση του δείκτη FTSE EPRA/NAREIT Real Estate Index Europe ήταν -22,68%.

Η οικονομία των Η.Π.Α. βρίσκεται σε ύφεση και η κυβέρνηση μέσω FED προσπαθεί να αντισταθμίσει τα τεράστια χρέη του τραπεζικού συστήματος από την έκθεσή τους σε επενδύσεις ενυπόθηκων δανείων υψηλού ρίσκου (subprime loans). Μέχρι το τέλος του 2008 δεν αναμένεται ανάπτυξη πάνω από 1%, με την ιδιωτική κατανάλωση να παρουσιάζει σημαντική πτώση λόγω της υπερχρέωσης των νοικοκυριών αλλά και λόγω της υποχώρησης του δολαρίου και της αύξησης των τιμών του πετρελαίου. Τέλος, στην περιοχή της Ασίας αν και η γενική εικόνα είναι θετική δύσκολα οι αποδόσεις το 2008 θα ξεπεράσουν αυτές των προηγούμενων χρόνων.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Στην ελληνική αγορά η ζήτηση για χώρους γραφείων παραμένει σταθερή, και στις περισσότερες περιπτώσεις αφορά την μετεγκατάσταση επιχειρήσεων με σκοπό τη μείωση λειτουργικού κόστους μέσω της συγκέντρωσης των περισσότερων δραστηριοτήτων των εταιρειών σε κτίρια μικρότερης προβολής αλλά ταυτόχρονα υψηλότερων προδιαγραφών. Η ανάπτυξη των υποδομών μεταφοράς (κυρίως του Μετρό) ανέδειξαν νέες περιοχές συγκέντρωσης οικονομικών δραστηριοτήτων όπως οι λεωφόροι Αθηνών και Βουλιαγμένης, η οδός Πειραιώς αλλά και συγκεκριμένα τμήματα της Αττικής οδού. Το μέγιστο μίσθωμα εντός επιχειρηματικού κέντρου (CBD) κινείται στο εύρος των 27-30€/τμ με τη μέγιστη μικτή απόδοση εισοδήματος σε 6,5%, ποσοστό που φτάνει σε ορισμένες περιπτώσεις και το 7%.

Ο χώρος των καταστημάτων χαρακτηρίζεται από την ανάπτυξη νέων εμπορικών κέντρων καθώς μέχρι και το 2010 αναμένεται εισροή 382.000τμ στην επικράτεια. Το μέγιστο μίσθωμα στα εμπορικά κέντρα διαμορφώνεται ανάλογα με την επιφάνεια αλλά και τον χρήστη (anchor ή standard).

Σε επίπεδο καταστημάτων κεντρικών αξόνων (High Streets) τα ενοίκια παραμένουν σταθερά με τη ζήτηση να προέρχεται κυρίως από ξένες αλυσίδες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εύρεση επιφανειών άνω των 200τμ σε επίπεδο ισόγειου χώρου.

Το μέγιστο μίσθωμα εντός CBD διαμορφώνεται σε 350€/τμ (Ερμού, Κολωνάκι) με τις περιφερειακές αγορές (Κηφισιά, Γλυφάδα, Πειραιάς) να ακολουθούν με μία μείωση της τάξης του 15%-20%. Η μέγιστη μικτή εισοδηματική απόδοση ανέρχεται στα επίπεδα του 5,5% και φτάνει το 6% σε περιοχές μικρότερης εμπορικότητας ή επί λεωφόρων.

Τέλος, ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων λόγω του κορεσμού που παρουσιάζουν σε προσφορά γης οι υπάρχουσες βιομηχανικές ζώνες αλλά και λόγω των ήδη προεξοφλημένων υπεραξιών σε περιοχές μετεγκατάστασης σημαντικών ζητήσεων (άνω των 10.000 τμ) στη Δυτική Αττική (Ασπρόπυργος, Ελευσίνα, Θριάσιο, Μάνδρα, Μαγούλα) αλλά και Βόρεια Αττική (Κρουσινί, Αγ.Στέφανος, Οινόφυτα, Σχηματάρι) παραμένει σε ισορροπία. Το μέγιστο μίσθωμα για χώρους υψηλής ποιότητας ανέρχεται στο επίπεδο των 6,5€/τμ με ονομαστικό ρυθμό ανάπτυξης 8%. Η μέγιστη εισοδηματική απόδοση διαμορφώνεται στο επίπεδο του 7,5% με τις εταιρείες του κλάδου να βρίσκονται σε αναμονή της εισόδου των νέων εμπορευματικών πάρκων (πχ Θριάσιο, Προμαχώνας) που θα τους εξασφαλίσουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες αποθήκευσης και διανομής των προϊόντων τους.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2008 - ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρία, κατά το β' εξάμηνο του 2008 θα επιδιώξει την βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, ώστε να συνεχίσει να δίνει στους μετόχους της υψηλές μερισματικές αποδόσεις.

Ειδικότερα, η Εταιρία θα επιδιώξει :

- Την τοποθέτηση των διαθέσιμων κεφαλαίων της σε επενδύσεις που δίνουν αποδόσεις μεγαλύτερες από το μέσο όρο της αγοράς. Οι επενδυτικές επιλογές της Εταιρίας θα συνεχίσουν να γίνονται με κριτήρια τις μισθωτικές αποδόσεις των ακινήτων, την ποιότητα κατασκευής τους, την γεωγραφική τους θέση, την αξιοπιστία των μισθωτών και την προοπτική δημιουργίας μελλοντικών υπεραξιών.

- Την πώληση ακινήτων μόνον εάν μεγιστοποιείται η ωφέλεια της Εταιρίας και τα διαθέσιμα κεφάλαια μπορούν να τοποθετηθούν σε ακίνητα με μεγαλύτερες και ασφαλέστερες αποδόσεις.
- Την διατήρηση και βελτίωση της εύρυθμης λειτουργίας των ακινήτων με την δημιουργία καλύτερων προϋποθέσεων για τη μεγιστοποίηση του οφέλους για τους μισθωτές, αλλά και για την Εταιρία, σε όρους ασφάλειας – ασφάλισης, συντήρησης – ανακαίνισης, καθαριότητας – αποκομιδής, τάξης – λειτουργικότητας και προβολής – επισκεψιμότητας των ακινήτων.
- Την συνέχιση της προσπάθειας συγκράτησης / μείωσης των λειτουργικών της εξόδων με σκοπό τη βελτίωση του εταιρικού αποτελέσματος.
- Την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών από τρίτους για την αποτελεσματικότερη και πιο παραγωγική εκτέλεση των εργασιών.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω των μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων της είναι προθεσμιακές με μέγιστη περίοδο τριών μηνών και εγγυημένη απόδοση.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρίας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρία δεν έχει υπόλοιπα τραπεζικών πιστώσεων.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική 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 Εταιρίας, 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 δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρίας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το νόμο 2778/1999.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

IV. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΜΕΡΗ

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	30.06.2008		(ποσά σε χιλιάδες €)	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	18.348,51	192,83	3.106,51	324,77
ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε.	-	89,00	-	149,58
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΤΦΣ Α.Ε.	-	7,33	-	37,28
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ & ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	-	-	-	21,59

Αναλυτικότερα:

α) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις στην Μητρική Τράπεζα Πειραιώς, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων € 2.799,87 χιλ. και τόκους € 306,64 χιλ. και τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

β) ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE

Τα έσοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

γ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΤΦΣ

Τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή λογιστικοοικονομικών υπηρεσιών.

Αθήνα, 01 Αυγούστου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 119288

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης**Προς τους Μετόχους της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”****Εισαγωγή**

Επισκοπήσαμε το συνημμένο συνοπτικό ισολογισμό της Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας της 30ης Ιουνίου 2008, τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας», στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα Επισκόπησης

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Πέραν της ανωτέρω ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης, επισκοπήσαμε και τα υπόλοιπα στοιχεία της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού του Νόμου, Αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Από την ανωτέρω επισκόπηση διαπιστώσαμε ότι η εν λόγω έκθεση περιλαμβάνει τα στοιχεία και τις πληροφορίες που προβλέπονται από το Νόμο και τις Αποφάσεις και είναι συνεπής με τη συνημμένη οικονομική πληροφόρηση

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Αθήνα, 04 Αυγούστου 2008
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Βασίλιος Γούτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 10411

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

30 Ιουνίου 2008

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. την 29η Ιουλίου 2008 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusaeep.gr

ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια		832,71	1.126,83
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		435,20	571,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	94.015.564,00	99.717.252,00
Λοιπές απαιτήσεις		36.128,56	36.128,56
		94.052.960,47	99.755.079,27
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	7	46.856,63	190.375,79
Λοιπές απαιτήσεις	8	177.159,37	85.418,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		18.351.060,29	13.644.172,47
		18.575.076,29	13.919.966,85
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		112.628.036,76	113.675.046,12
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		1.759.428,18	1.759.428,18
Κέρδη εις νέο		47.500.267,51	48.741.871,36
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		111.446.597,64	112.688.201,49
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		13.191,48	11.664,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		102.102,76	83.884,98
		115.294,24	95.548,98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	785.228,32	608.256,54
Φόρος εισοδήματος	10	280.916,56	283.039,11
		1.066.144,88	891.295,65
Σύνολο υποχρεώσεων		1.181.439,12	986.844,63
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		112.628.036,76	113.675.046,12

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2008-30.06.2008</u>	<u>01.01.2007-30.06.2007</u>	<u>01.04.2008-30.06.2008</u>	<u>01.04.2007-30.06.2007</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		3.756.645,45	4.029.326,02	1.860.198,69	2.017.311,47
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	2.255.606,56	2.273.274,00	1.272.374,69	1.136.637,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		830.743,00	-	830.743,00	-
Έσοδα από τόκους		306.641,42	182.325,23	154.970,46	91.036,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		7.149.636,43	6.484.925,25	4.118.286,84	3.244.984,47
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	11	(396.153,02)	(296.653,04)	(225.276,79)	(129.041,48)
Δαπάνες προσωπικού		(32.681,25)	(33.173,74)	(18.180,21)	(17.150,76)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(545.587,45)	(922.787,80)	(247.324,23)	(607.333,01)
Αποσβέσεις		(430,80)	(450,95)	(215,40)	(217,87)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(974.852,52)	(1.253.065,53)	(490.996,63)	(753.743,12)
Κέρδη προ φόρων		6.174.783,91	5.231.859,72	3.627.290,21	2.491.241,35
Φόρος εισοδήματος	10	(280.916,56)	(267.636,66)	(136.296,45)	(133.150,03)
Κέρδη μετά από φόρους		5.893.867,35	4.964.223,06	3.490.993,76	2.358.091,32
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & Προσαρμοσμένα	13	0,1074	0,0904	0,0636	0,0430

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2007	62.023.711,20	163.190,75	1.090.233,40	46.963.692,48	110.240.827,83
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2006	-	-	-	(6.751.253,52)	(6.751.253,52)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	347.944,50	(347.944,50)	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2007 – 30.06.2007	-	-	-	4.964.223,06	4.964.223,06
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2007	62.023.711,20	163.190,75	1.438.177,90	44.828.717,52	108.453.797,37
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιουλίου 2007	62.023.711,20	163.190,75	1.438.177,90	44.828.717,52	108.453.797,37
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	321.250,28	(321.250,28)	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου 01.07.2007 – 31.12.2007	-	-	-	4.234.404,12	4.234.404,12
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	48.741.871,36	112.688.201,49
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	48.741.871,36	112.688.201,49
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2007	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2008 – 30.06.2008	-	-	-	5.893.867,35	5.893.867,35
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	47.500.267,51	111.446.597,64

14

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2008-30.06.2008</u>	<u>01.01.2007-30.06.2007</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		6.174.783,91	5.231.859,72
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις		430,80	450,95
Προβλέψεις		1.527,48	301.684,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(2.255.606,56)	(2.273.274,00)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(830.743,00)	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(306.641,42)	(182.325,23)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(891.962,44)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	9.680.000,00	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		51.778,38	(221.638,18)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		191.658,37	(120.706,86)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(283.039,11)	(164.615,73)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		11.532.186,41	2.571.434,67
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	(331,50)
Τόκοι εισπραχθέντες		306.641,42	182.325,23
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		306.641,42	181.993,73
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Μερίσματα πληρωθέντα		(7.131.940,01)	(152,21)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.131.940,01)	(152,21)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		4.706.887,82	2.753.276,19
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		13.644.172,47	10.654.465,96
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου		18.351.060,29	13.407.742,15

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**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 30.06.2008 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 38,78%. Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29 Ιουλίου 2008.

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2007. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΠ 7 από την 01.01.2007 και η πλήρης αναφορά των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων βάση του ΔΠΧΠ 7 θα είναι στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2008.

2.1. Βάση κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 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 2007, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης η μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα υποχρεωτικά για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

Δεν έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα ή τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Μαρτίου 2007 και διασαφηνίζει το χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρίας. Επίσης διασαφηνίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δε θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται στις εταιρίες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΕΕΧΠ 14 – Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρεάζει τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον η Εταιρεία δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΠΧΠ 8 - Τομείς Δραστηριότητας

Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, κάτω από το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1η Ιανουαρίου 2009.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23 – Κόστος Δανεισμού

Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάρτιση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδα του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Το πρότυπο δε θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 'Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων'

Το ΔΛΠ 1 έχει τροποποιηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009. Οι πιο σημαντικές τροποποιήσεις είναι: η απαίτηση όπως η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος ("comprehensive income") που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με «λοιπά εισοδήματα» ("other comprehensive income") και της απαίτησης όπως επαναδιατυπώσεις στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών παρουσιάζονται από την αρχή της ενωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Η Εταιρεία θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το 2009.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών'

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009 και διευκρινίζει τον ορισμό της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης», με την εισαγωγή του όρου «μη-προϋπόθεση κατοχύρωσης» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις, είτε προέρχονται από την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι αυτή η Διερμηνεία θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις'

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις' εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η μετά την 1 Ιουλίου 2009. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η συνένωση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδότηση των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μελλοντικών μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Τα παραπάνω πρότυπα δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 1 Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή "puttable" μέσο)

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable» μέσα) και υποχρεώσεις που ανακύπτουν κατά την ρευστοποίηση μιας οντότητας καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Η Εταιρεία αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δε θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιουλίου 2008 και διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιες μορφές επιβράβευση πιστότητας όπως "πόντους" ή "ταξιδιωτικά μίλια" σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΕΕΧΠ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς αναφορικά με πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΕΕΧΠ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Οκτωβρίου 2008 και έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που ανατινάζονται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμισμένο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία, εφόσον η Εταιρεία δε χρησιμοποιεί το λογιστικό χειρισμό της αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

3 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 «εulόγων αξιών» βασισμένη 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.

4 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:

ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. - ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2008

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

01.01.2008-30.06.2008	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	515.273,42	2.799.866,68	363.694,53	77.810,82	0,00	3.756.645,45
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(669.460,00)	2.262.246,56	390.812,00	272.008,00	0,00	2.255.606,56
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	374.808,00	455.935,00	0,00	0,00	830.743,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(154.186,58)	5.436.921,24	1.210.441,53	349.818,82	0,00	6.842.995,01
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	306.641,42	306.641,42
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(54.337,61)	(295.256,94)	(38.353,02)	(8.205,46)	(578.699,50)	(974.852,52)
Κέρδη προ φόρων	(208.524,19)	5.141.664,30	1.172.088,51	341.613,36	(272.058,08)	6.174.783,91
Φόρος εισοδήματος	(43.158,70)	(144.281,26)	(28.259,16)	(19.094,49)	(46.122,95)	(280.916,56)
Κέρδη μετά από φόρους	(251.682,88)	4.997.383,04	1.143.829,35	322.518,87	(318.181,03)	5.893.867,35

30.06.2008

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.281.514,00	57.772.799,00	11.315.475,00	7.645.776,00	1.267,91	94.016.831,91
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	79.128,00	0,00	0,00	63.624,31	18.468.452,54	18.611.204,85
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.360.642,00	57.772.799,00	11.315.475,00	7.709.400,31	18.469.720,45	112.628.036,76
Σύνολο υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	1.079.336,36	1.181.439,12

01.01.2007-30.06.2007	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	638.082,83	2.945.380,22	369.180,63	76.682,34	0,00	4.029.326,02
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(132.837,00)	1.893.442,00	285.489,00	227.180,00	0,00	2.273.274,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	505.245,83	4.838.822,22	654.669,63	303.862,34	0,00	6.302.600,02
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	182.325,23	182.325,23
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(46.977,88)	(216.849,17)	(27.180,37)	(5.645,62)	(956.412,49)	(1.253.065,53)
Κέρδη προ φόρων	458.267,95	4.621.973,05	627.489,26	298.216,72	(774.087,26)	5.231.859,72
Φόρος εισοδήματος	(39.905,24)	(152.449,19)	(27.927,98)	(16.150,00)	(31.204,26)	(267.636,66)
Κέρδη μετά από φόρους	418.362,71	4.469.523,87	599.561,28	282.066,72	(805.291,52)	4.964.223,06

31.12.2007

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.688.974,00	62.335.782,00	12.318.728,00	7.373.768,00	1.698,71	99.718.950,71
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	144.240,79	0,00	0,00	82.263,56	13.729.591,06	13.956.095,41
Σύνολο ενεργητικού	17.833.214,79	62.335.782,00	12.318.728,00	7.456.031,56	13.731.289,77	113.675.046,12
Σύνολο Υποχρεώσεων	83.884,98	0,00	0,00	0,00	902.959,65	986.844,63

5 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.

	30.06.2008		01.01.2008-30.06.2008	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	18.348.507,25	192.828,24	3.106.508,10	324.770,88
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	96.326,35	0,00	186.855,87
ΣΥΝΟΛΑ	18.348.507,25	289.154,59	3.106.508,10	511.626,75

	31.12.2007		01.01.2007-30.06.2007	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	13.569.976,33	194.309,20	3.125.545,93	325.434,66
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	96.490,53	0,00	185.125,96
ΣΥΝΟΛΑ	13.569.976,33	290.799,73	3.125.545,93	510.560,62

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 01.01.2008 έως 30.06.2008, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 21.592,50 έναντι € 30.769,26 της περιόδου 01.01.2007 έως 30.06.2007.

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	99.717.252,00	99.928.635,00
Αγορές	891.962,44	567.984,50
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	2.255.606,56	2.773.621,50
Κόστος πωληθέντων	(8.849.257,00)	(3.552.989,00)
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	94.015.564,00	99.717.252,00

Οι αγορές της τρέχουσας περιόδου συνολικού ποσού € 891.962,44, αφορούν την απόκτηση ακινήτου γραφείων στο Περιστέρι Αττικής € 629.962,44 και βελτιώσεις στο κτίριο του Kosmopolis Center Κομοτηνής € 262.000,00. Οι πωλήσεις αφορούν δυο πρατήρια βενζίνης και μέρος του ακινήτου επί της Τσιμισκή στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού ποσού € 9.680.000,00.

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 87 στην Αθήνα.

Η εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30.06.2008 έγινε βάσει της από 09.07.2008 έκθεσης εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος, εύλογης αξίας € 872 χιλ. Επειδή από την παραπάνω αίτηση δεν προκύπτει το ποσοστό ή το μέγεθος του τμήματος του οικοπέδου το οποίο θα απαλλοτριωθεί, δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο, ούτε κατά προσέγγιση, το σχετικό ποσό της αποζημίωσης.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	46.856,63	190.375,79
ΣΥΝΟΛΑ	46.856,63	190.375,79

8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Λοιποί χρεώστες	57.709,72	15.313,38
Έξοδα επόμενων χρήσεων	59.682,53	4.207,65
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	59.767,12	65.897,56
ΣΥΝΟΛΑ	177.159,37	85.418,59

9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	119.193,81	248.569,74
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	289.154,59	290.799,73
Μερίσματα πληρωτέα	10.874,95	7.343,76
Λοιποί πιστωτές	366.004,97	61.543,31
ΣΥΝΟΛΑ	785.228,32	608.256,54

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, 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 των € 280.916,56, αφορά φόρο για την περίοδο 01.01.2008 - 30.06.2008, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 30.06.2008.

11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2008</u>	<u>01.01-30.06.2007</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	149.575,88	149.892,96
Αμοιβές εκτιμητών	41.434,80	38.700,00
Ασφάλιστρα	69.788,96	67.032,96
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	54.222,60	40.863,27
Ενιαίο τέλος ακινήτων-Λοιπά έξοδα	81.130,78	163,85
ΣΥΝΟΛΑ	396.153,02	296.653,04

12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2008</u>	<u>01.01-30.06.2007</u>
Φόροι - τέλη	106.740,46	116.307,64
Έξοδα δημοσιεύσεων	19.099,01	20.177,15
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	21.592,50	30.769,26
Ενοίκια	600,00	600,00
Αμοιβές τρίτων	363.435,52	377.374,40
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες και χρεώστες	0,00	300.000,00
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	0,00	46.958,00
Διάφορα έξοδα	34.119,96	30.601,35
ΣΥΝΟΛΑ	545.587,45	922.787,80

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>01.01-30.06.2008</u>	<u>01.01-30.06.2007</u>
Κέρδη μετά από φόρους	5.893.867,35	4.964.223,06
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240
Βασικά & προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,1074	0,0904

14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το μερίσμα της χρήσης 2007, το οποίο ανέρχεται σε € 7.135.471,20, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 23.04.2008 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 08.05.2008.

15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2008 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση της. Για φορολογικές διαφορές € 152 χιλ. που αφορούν φόρο υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων (Ν.2065/1992), η Εταιρεία έχει ασκήσει προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θεωρεί ότι η απαίτηση αυτή είναι αβάσιμη.

16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού της Εταιρείας, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

17 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ

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

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ Α.Δ.Τ.
ΑΕ 119288

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α. ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 535495

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

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

ΑΡ .Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9

ΕΔΡΑ: Κοραή 5, Αθήνα, 105 64

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2008 έως 30 Ιουνίου 2008

(Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 6/448/11.10.2007 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε.Ε.Α.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της, www.piraeusaeap.gr, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή όποτε αυτή απαιτείται.

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων: 29 Ιουλίου 2008
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής: Γούτης Βασίλειος

Ελεγκτική εταιρεία: PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
Τύπος έκθεσης επισκόπησης: Με σύμφωνη γνώμη

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ		Ποσά εκφρασμένα σε €	
	30.06.2008	31.12.2007	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Ίδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	832,71	1.126,83	
Επενδύσεις σε ακίνητα	94.015.564,00	99.717.252,00	
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	435,20	571,88	
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	36.128,56	36.128,56	
Απαιτήσεις από πελάτες	46.856,63	190.375,79	
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	177.159,37	85.418,59	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.351.060,29	13.644.172,47	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	112.628.036,76	113.675.046,12	
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	62.023.711,20	62.023.711,20	
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	49.422.886,44	50.664.490,29	
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρείας (α)	111.446.597,64	112.688.201,49	
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	115.294,24	95.548,98	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.066.144,88	891.295,65	
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	1.181.439,12	986.844,63	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	112.628.036,76	113.675.046,12	

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ					Ποσά εκφρασμένα σε €			
	01.01-30.06.2008	01.01-30.06.2007	01.04-30.06.2008	01.04-30.06.2007				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.756.645,45	4.029.326,02	1.860.198,69	2.017.311,47				
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	2.255.606,56	2.273.274,00	1.272.374,69	1.136.637,00				
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	830.743,00	0,00	830.743,00	0,00				
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	(396.153,02)	(296.653,04)	(225.276,79)	(129.041,48)				
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	6.446.841,99	6.005.946,98	3.738.039,59	3.024.906,99				
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	5.868.142,49	5.049.534,49	3.472.319,75	2.400.205,35				
Κέρδη προ φόρων	6.174.783,91	5.231.859,72	3.627.290,21	2.491.241,35				
Κέρδη μετά από φόρους	5.893.867,35	4.964.223,06	3.490.993,76	2.358.091,32				
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0,1074	0,0904	0,0636	0,0430				
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	5.868.573,29	5.049.985,44	3.472.535,15	2.400.423,22				

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ				Ποσά εκφρασμένα σε €	
	30.06.2008	30.06.2007			
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης περιόδου (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	112.688.201,49	110.240.827,83			
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	5.893.867,35	4.964.223,06			
Διανεμηθέντα μερίσματα	(7.135.471,20)	(6.751.253,52)			
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης περιόδου (30.06.2008 και 30.06.2007 αντίστοιχα)	111.446.597,64	108.453.797,37			

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 119288

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α. ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 535495

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

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			Ποσά εκφρασμένα σε €	
	01.01-30.06.2008	01.01-30.06.2007		
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	6.174.783,91	5.231.859,72		
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	430,80	450,95		
Προβλέψεις	1.527,48	301.684,00		
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.255.606,56)	0,00		
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(830.743,00)	(2.273.274,00)		
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(306.641,42)	(182.325,23)		
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :				
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(891.962,44)	0,00		
Εισπραξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9.680.000,00	0,00		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	51.778,38	(221.638,18)		
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	191.658,37	(120.706,86)		
Μείον:				
Καταβλημένοι φόροι	(283.039,11)	(164.615,73)		
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	11.532.186,41	2.571.434,67		
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	0,00	(331,50)		
Τόκοι εισπραχθέντες	306.641,42	182.325,23		
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	306.641,42	181.993,73		
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.131.940,01)	(152,21)		
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(7.131.940,01)	(152,21)		
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)				
	4.706.887,82	2.753.276,19		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	13.644.172,47	10.654.465,96		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	18.351.060,29	13.407.742,15		

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).
- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.
- 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 38,78% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης και β) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής 37,08% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
- Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.
- Οι επίδικες ή υπό διατήρηση διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 30.06.2008 ήταν 2 άτομα, όπως και την 30.06.2007.
- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01-30.06.2008 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 30.06.2008 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες (εταιρείες του ομίλου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ) και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής:

	ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ
α) Έσοδα	3.106.508,10
β) Έξοδα	511.626,75
γ) Απαιτήσεις	18.348.507,25
δ) Υποχρεώσεις	289.154,59
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	21.592,50
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00

- Στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, οι πληροφορίες της προηγούμενης περιόδου έχουν επαναδιατυπωθεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις αντίστοιχες της τρέχουσας περιόδου, οι οποίες απεικονίζονται σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 34 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Στο κονδύλι του Ισολογισμού "Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις", περιλαμβάνεται πρόβλεψη που έχει διενεργηθεί για υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και ανέρχεται στο ποσό των € 13.191,48. Πέραν αυτής της πρόβλεψης ουδεμία άλλη πρόβλεψη έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για τις ανέλεγκτες φορολογικά από το 2006 χρήσεις, δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη γιατί η Διοίκηση εκτιμά ότι, λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης της Εταιρείας (ως εταιρεία ακίνητης περιουσίας φορολογείται επί του ενεργητικού της και όχι επί των κερδών της), δε θα προκύψουν φορολογικές διαφορές κατά τους φορολογικούς ελέγχους.