



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

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσης

από 1 Ιανουαρίου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008

(Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556/2007)

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
- ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
- ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
- ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	8
- ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005	10
- ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ	12
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	13
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	17
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	18
2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	18
2.1 ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	18
2.2 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ	18
2.3 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	18
2.4 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	18
2.5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	18
2.6 ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ	19
2.7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	19
2.8 ΤΑΜΕΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	19
2.9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	19
2.10 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ -ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	19
ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
2.11 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	19
2.12 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	19
2.13 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	19
2.14 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ	20
2.15 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΣΗ ΠΕΡΙ ΤΟΜΕΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	20
2.16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	20
2.17 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	20
2.18 ΝΕΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΤΗΣ ΔΕΕΧΠ	20
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	21
3.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	21
3.2 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	22
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	22
4.1 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	22
4.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	23
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	23
6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	24
7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	25
8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	25
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	25

10	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	26
11	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	26
12	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	26
13	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27
14	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	27
15	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	27
16	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	27
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	28
20	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	28
21	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ	28
22	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	28
23	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	28
24	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	29
25	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	29
26	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	29
27	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	29
28	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	29
29	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	29
-	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 01.01.2008 ΕΩΣ 31.12.2008	30

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Εξ όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του έτους 2008 της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007 καθώς και ότι η ετήσια έκθεση του διοικητικού συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παρ. 6-8 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο 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. Σ 073763

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα ανήλθαν σε € 7.206 χιλ. έναντι € 7.975 χιλ. το 2007, παρουσιάζοντας μείωση κατά 9,64 % λόγω πώλησης ακινήτων. Ειδικότερα, κατά το διάστημα από 01.01.2008 έως 31.12.2008, η Εταιρία, προέβη στην αγορά ακινήτου γραφείων στο Περιστέρι 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 € 3.866 χιλ. έναντι € 2.774 χιλ. το 2007.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας κατά την 31.12.2008 ανήλθε σε € 95.626 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 € 725 χιλ. έναντι 426 χιλ. το 2007, δηλ. εμφάνισαν αύξηση κατά 70,2%, που οφείλεται τόσο στην αύξηση των επιτοκίων, όσο και στην αύξηση των διαθέσιμων.

Έτσι το σύνολο των εσόδων ανήλθε σε € 12.628 χιλ. έναντι € 12.221 χιλ. το 2007, δηλ. παρουσίασε αύξηση της τάξης του 3,33 %, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων.

Λειτουργικά έξοδα.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας ήταν € 2.088 χιλ. έναντι € 2.472 χιλ. παρουσιάζοντας σημαντική μείωση κατά 15,5%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη διαγραφή επισφαλών απαιτήσεων η οποία είχε πραγματοποιηθεί κατά την προηγούμενη χρήση.

Κέρδη

Ως εκ τούτου τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας για το 2008 ανήλθαν σε € 10.540 χιλ. έναντι € 9.749 χιλ. το 2007, παρουσιάζοντας αύξηση 8,1%, η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων και στη μείωση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας.

Τα μετά από φόρους κέρδη της Εταιρίας για το 2008 ανήλθαν σε € 9.971 χιλ. έναντι € 9.199 χιλ. το 2007, δηλ. αυξημένα κατά 8,4%.

Ταμειακές ροές

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας, ανήλθαν σε € 20.350 χιλ. έναντι € 13.644 χιλ. το 2007, παρουσιάζοντας αύξηση 49,15%.

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη ανά μετοχή 31.12.2008	: 0,1817 €
Κέρδη ανά μετοχή 31.12.2007	: 0,1676 €
Αύξηση κερδών ανά μετοχή	: 8,4%
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2008	: 1,12 €
Εσωτερική αξία μετοχής 31.12.2008	: 2,10 €

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2008 διαπραγματεύταν με discount 46,7%.

Δείκτες αποδοτικότητας

Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity)		Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων (Return on Assets)	
31.12.2008	: 8,63%	31.12.2008	: 8,57%
31.12.2007	: 8,16%	31.12.2007	: 8,09%
Μεταβολή	: 5,74%	Μεταβολή	: 5,90%

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η διεθνής αγορά ακινήτων στις περισσότερες περιοχές του κόσμου, μετά από αρκετά χρόνια σημαντικής ανάπτυξης βρίσκεται σε ύφεση. Αν και είναι δύσκολο να προβλεφθούν οι μελλοντικές εξελίξεις 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 2009.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ

Στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, οι δείκτες επιχειρηματικής εμπιστοσύνης έχουν επιβαρυνθεί σημαντικά, παρατηρείται έλλειψη ρευστότητας και υψηλό κόστος δανεισμού παρά τις επανειλημμένες παρεμβάσεις της ΕΚΤ και των κατά τόπους κεντρικών τραπεζών και η ιδιωτική κατανάλωση παρουσιάζει σημαντική πτώση.

Οι προβλέψεις κάνουν λόγο για μηδενική οικονομική ανάπτυξη κατά το 2009, πράγμα που επιδρά άμεσα στις παραμέτρους της αγοράς ακινήτων. Σε χώρες όπως 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, οι τοπικές αγορές ακινήτων έχουν πληγεί περισσότερο, με άμεσες επιπτώσεις στο ΑΕΠ, την ανεργία και τον πληθωρισμό.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Για την Ελληνική οικονομία η πρόβλεψη για το 2009 αφορά χαμηλό ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ (περίπου από 0% έως 1%), και χαμηλό πληθωρισμό σαν αποτέλεσμα της μείωσης στην ιδιωτική κατανάλωση και την κακή ψυχολογία των αγορών. Οι παράγοντες αυτοί αναμένεται να επιδράσουν αρνητικά στην κτηματαγορά η οποία ωστόσο φαίνεται να παρουσιάζει αντίσταση στις διαφαινόμενες αρνητικές εξελίξεις.

Η δυσκολία άντλησης κεφαλαίων, και η οικονομική αβεβαιότητα, έχει οδηγήσει, και στη χώρα μας, σε κρίση εμπιστοσύνης στην Αγορά Ακινήτων, όπου τηρείται στάση αναμονής, με αποτέλεσμα την αναβολή ή και την ακύρωση σημαντικών πράξεων και τη διαμόρφωση υψηλών επιπέδων προσφοράς σε σχέση με τα επίπεδα ζήτησης, σχεδόν για όλες τις κατηγορίες ακινήτων.

Παράλληλα τόσο ο ιδιωτικός όσο και ο δημόσιος τομέας (εταιρίες, φορείς, ιδιώτες και λοιποί χρήστες ακινήτων) εξετάζουν λύσεις για τη μείωση των δαπανών τους, μέσω μείωσης των χρησιμοποιούμενων επιφανειών ή / και , επαναδιαπραγμάτευσης μισθώσεων.

Σε κάθε περίπτωση αναμένεται μείωση σε κάποιο βαθμό των αξιών των ακινήτων, ιδίως σε περιοχές όπου υπήρξε μεγάλη αύξηση τα τελευταία χρόνια ενώ παράλληλα θα πρέπει να αναμένεται και μείωση των μισθωτικών αξιών. Το μέγεθος της μείωσης αυτής δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί και εξαρτάται άμεσα από τις γενικότερες αντιστάσεις της ελληνικής οικονομίας, την επιτυχία των μέτρων της πολιτείας για την ομαλοποίηση της αγοράς χρήματος, την ομαλοποίηση της αγοράς καθώς και την αντιστροφή του σημερινού αρνητικού κλίματος.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ - ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρία, για το 2009 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών, εκμεταλλευόμενη την καλή χρηματοοικονομική της διάρθρωση, ώστε να συνεχίσει να επιτυγχάνει 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.
- Τη διατήρηση και βελτίωση της εύρυθμης λειτουργίας των ακινήτων με τη 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.
- Τη 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.

ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει αξιολογικά περιθώρια ανάπτυξης στην Ελλάδα λόγω της υστέρησης που παρουσιάζει η χώρα στην ανάπτυξή τους συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο με τις βελτιώσεις που πραγματοποιήθηκαν και απάλειψαν σημαντικά εμπόδια για την εύρυθμη λειτουργία του θεσμού, καθώς και κάποιες νομοθετικές αλλαγές που χρειάζεται να γίνουν άμεσα, δίνουν την δυνατότητα επέκτασης των υφιστάμενων ΑΕΕΑΠ καθώς και ισχυρό κίνητρο δημιουργίας νέων.

Ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα μπαίνει σε μια πιο ώριμη περίοδο, μετά τις αναγνωριστικές κινήσεις τραπεζικών ομίλων, οι οποίοι σε συνδυασμό με την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου προετοίμασαν το έδαφος για πιο ουσιαστικές κινήσεις στο χώρο. Η νέα περίοδος χαρακτηρίζεται από τα σχέδια πολλών ομίλων, πέραν των τραπεζικών, με σημαντική ακίνητη περιουσία για βέλτιστη αξιοποίηση αυτής μέσω των ΑΕΕΑΠ.

Η δύσκολη οικονομική συγκυρία ευνοεί τις μετοχές των ΑΕΕΑΠ που είναι αμυντικές μετοχές, γιατί σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης χαμηλής ανάπτυξης, οι επενδύσεις που μπορούν να παράγουν μακροπρόθεσμες εγγυημένες ταμειακές ροές, κατάλληλα μοχλευμένες, θα είναι ελκυστικές σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών εν μέσω μιας ατμόσφαιρας αποστροφής του κινδύνου.

Η επερχόμενη ανάπτυξη των ΑΕΕΑΠ θα αποτελέσει εξαιρετικά θετικό παράγοντα για το χώρο των επαγγελματικών ακινήτων και διέξοδο για αξιοποίηση της περιουσίας για πλήθος εταιρειών.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η Εταιρεία 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.

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

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 καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρία δεν έχει υπόλοιπα τραπεζικών πιστώσεων.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

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. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

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 υποχρεώσεων 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	(ποσά σε χιλιάδες €)			
	31.12.2008		01.01.2008-31.12.2008	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	-	-	-	162,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	20.225,77	0,10	5.970,47	488,37
ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.	-	88,99	-	299,15
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ATFS A.E.	-	12,48	-	74,89
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ & ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	-	-	-	41,02

Αναλυτικότερα:

α) PASAL DEVELOPMENT S.A.

Τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας από 01.10-31.12.2008.

β) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις στην Τράπεζα Πειραιώς, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων € 5.246,10 χιλ. και τόκους € 724,38 χιλ. και τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας από 01.01-30.09.2008.

γ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE

Τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

δ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ ATFS

Τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή λογιστικοοικονομικών υπηρεσιών.

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της παραγράφου 1 του άρθρου 11α του Ν. 3371/2005.

I. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε.Ε.Α.Π. ανέρχεται σε εξήντα δύο εκατομμύρια είκοσι τρεις χιλιάδες επτακόσια έντεκα ευρώ και είκοσι λεπτά (€ 62.023.711,20), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες σαράντα (54.888.240) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και δεκατριών λεπτών (1,13) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρίας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Κ.Ν. 2190/1920 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και το καταστατικό της και ειδικότερα:

- Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρίας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως μερίσμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μερίσμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

- Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.
- Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.
- Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.
- Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρίας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

II. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται από το καταστατικό της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για άυλες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

III. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας, κατά την 31.12.2008:

PASAL DEVELOPMENT S.A : 37,08%
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. : 33,80%

IV. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

V. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

VI. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφων που απορρέουν από τις μετοχές της.

VII. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δε διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

VIII. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1 στοιχ. β) του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

Β) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

Γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 1 έως 9 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρίες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των παραπάνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.

IX. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

X. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρίας

Δεν υπάρχουν συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν.ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2008, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

α) Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

	Ημερομηνία
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	02/01/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	03/01/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	07/01/2008
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	30/01/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	18/02/2008
Δελτίο Τύπου-Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	19/2/2008
Δελτίο Τύπου – Αγορά ακινήτου	11/3/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	12/3/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	13/3/2008
Ανακοίνωση – Ετήσια Ενημέρωση Αναλυτών	14/3/2008
Ανακοίνωση	18/3/2008
Προαναγγελία Γ.Σ.	28/3/2008
Δελτίο Τύπου – Πώληση ακινήτων	9/4/2008
Αποφάσεις Γ.Σ.	23/4/2008
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος/πληρωμής μερίσματος	23/4/2008
Δελτίο Τύπου	23/4/2008
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	29/4/2008
Δελτίο Τύπου	6/5/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	6/5/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	13/5/2008
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	15/5/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	16/5/2008
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	22/5/2008
Δελτίο Τύπου-Πώληση ακινήτου	29/5/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	6/6/2008
Ανακοίνωση – Πώληση μετοχών της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ από SCIENS AE	12/6/2008
Ανακοίνωση – Αγορά μετοχών της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ από PASAL DEVELOPMENT AE	12/6/2008
Δελτίο Τύπου	17/6/2008
Δελτίο Τύπου	17/6/2008
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	30/6/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	4/7/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	25/7/2008
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	30/7/2008
Ανακοίνωση – Τροποποίηση Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης	5/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	8/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	13/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	14/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	27/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	29/8/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	2/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	8/9/2008
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	9/9/2008
Προαναγγελία Γ.Σ.	9/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	9/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	10/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	11/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	12/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	16/9/2008
Γνωστοποίηση σημαντικών αλλαγών στα δικαιώματα ψήφου	18/9/2008
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	26/9/2008
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N3556/2007	8/10/2008
Αποφάσεις Γ.Σ.	9/10/2008
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	9/10/2008
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	30/10/2008
Ανακοίνωση – Αλλαγή Δ/σης Γραφείων Εταιρίας	2/12/2008

Οι παραπάνω ανακοινώσεις στο Χ.Α. & τα Δελτία Τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.piraeusaeep.gr, στην ενότητα Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου.

β) Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Ημερομηνία

Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2008	29/04/2008
Οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2008	29/4/2008
Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/6/2008	30/7/2008
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2008	30/7/2008
Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2008	30/10/2008
Οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2008	30/10/2008

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.piraeusaeear.gr, στην ενότητα Οικονομικά Στοιχεία και στην υποενότητα 2008.

γ) Καταστάσεις επενδύσεων

Ημερομηνία

Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2007	30/01/2008
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2008	30/7/2008

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.piraeusaeear.gr, στην ενότητα Οικονομικά Στοιχεία και στην υποενότητα Καταστάσεις Επενδύσεων.

δ) Οικονομικές καταστάσεις 2007 – Ετήσιο Δελτίο 2007

Οι οικονομικές καταστάσεις 2007 και το Ετήσιο Δελτίο 2007 της Εταιρίας είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.piraeusaeear.gr, στην ενότητα Οικονομικά Στοιχεία.

ε) Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών

Ημερομηνία

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο 13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007.

2008

Οι παραπάνω γνωστοποιήσεις συναλλαγών είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.piraeusaeear.gr, στην ενότητα Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου (Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007).

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**Προς τους Μετόχους της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”**

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η «Εταιρεία»), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2008 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Ρυθμίσεων

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από το άρθρο 43α παράγραφος 3 και το άρθρο 16 παράγραφος 9 του Κ.Ν. 2190/20 και το περιεχόμενό της είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2009
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Βασίλιος Γούτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 10411

ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2008

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι συνημμένες ατομικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. την 28η Ιανουαρίου 2009 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusaeep.gr

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	7	179.350,07	1.126,83
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	7.045,52	571,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	95.625.737,00	99.717.252,00
Λοιπές απαιτήσεις	11	42.928,56	36.128,56
		95.855.061,15	99.755.079,27
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	10	128.009,91	190.375,79
Λοιπές απαιτήσεις	11	24.523,16	85.418,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	20.350.035,06	13.644.172,47
		20.502.568,13	13.919.966,85
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		116.357.629,28	113.675.046,12
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	14	2.064.712,09	1.759.428,18
Κέρδη εις νέο	15	51.272.574,05	48.741.871,36
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		115.524.188,09	112.688.201,49
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	14.719,00	11.664,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	102.102,76	83.884,98
		116.821,76	95.548,98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	429.077,59	608.256,54
Φόρος εισοδήματος	19	287.541,84	283.039,11
		716.619,43	891.295,65
Σύνολο υποχρεώσεων		833.441,19	986.844,63
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		116.357.629,28	113.675.046,12

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2008	31.12.2007
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	7.206.383,42	7.974.973,90
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	3.865.779,56	2.773.621,50
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	830.743,00	1.047.011,00
Έσοδα από τόκους	21	725.496,22	425.533,75
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		12.628.402,20	12.221.140,15
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	22	(683.161,86)	(607.107,90)
Δαπάνες προσωπικού	23	(70.017,46)	(69.591,33)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(1.317.497,93)	(1.794.256,22)
Αποσβέσεις	7,8	(17.808,75)	(881,75)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(2.088.486,00)	(2.471.837,20)
Κέρδη προ φόρων		10.539.916,20	9.749.302,95
Φόρος εισοδήματος	19	(568.458,40)	(550.675,77)
Κέρδη μετά από φόρους		9.971.457,80	9.198.627,18
Κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους		9.971.457,80	9.198.627,18
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & Προσαρμοσμένα	25	0,1817	0,1676

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	-	-	669.194,78	(669.194,78)	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2007 – 31.12.2007	-	-	-	9.198.627,18	9.198.627,18
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)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	305.283,91	(305.283,91)	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2008 – 31.12.2008	-	-	-	9.971.457,80	9.971.457,80
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u>	
		<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		10.539.916,20	9.749.302,95
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις	7,8	17.808,75	881,75
Προβλέψεις	16	3.055,00	3.368,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	(3.865.779,56)	(2.773.621,50)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	(830.743,00)	(1.047.011,00)
Έσοδα από τόκους	21	(725.496,22)	(425.533,75)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		116.461,31	166.366,43
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(164.456,61)	39.365,05
<u>Μείον :</u>			
Καταβλημένοι φόροι		(563.955,67)	(432.252,39)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.526.810,20	5.280.865,54
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	(891.962,44)	(567.984,50)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	9.680.000,00	4.600.000,00
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(202.505,63)	(331,50)
Τόκοι εισπραχθέντες	21	725.496,22	425.533,75
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		9.311.028,15	4.457.217,75
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Μερίσματα πληρωθέντα	26	(7.131.975,76)	(6.748.376,78)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.131.975,76)	(6.748.376,78)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		6.705.862,59	2.989.706,51
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		13.644.172,47	10.654.465,96
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης		20.350.035,06	13.644.172,47

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ 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 Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 στην Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Ιανουαρίου 2009 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών :

α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %. Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

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 Δ.Π.Χ.Π., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν εφαρμόζοντας πλήρως τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των Δ.Π.Χ.Π. 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.

Βασική αρχή κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων αποτελεί το ιστορικό κόστος με εξαίρεση την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων βάσει Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων, αρχών και παραδοχών οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και 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 σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

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. Η Εταιρεία δεν πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2008.

2.3. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με 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:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης.
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία 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.

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια .

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου . Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2008.

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις "εύλογες αξίες" καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η "εύλογη αξία" του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε "εύλογη αξία" αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.6. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμούνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού 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 έσοδα από 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), αφαιρούμενων 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 έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.8. Ταμείο και Χρηματικά Διαθέσιμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπιρεύουν 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 σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.10. Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών - Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. 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 ωριμάνησης.

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 αντιλογίζονται. 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 έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμό από άλλο Δ.Λ.Π. 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 προσδιορισθεί 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 περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα και έσοδα από την πώληση επενδυτικών ακινήτων. Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- 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) Την εταιρεία "PASAL DEVELOPMENT S.A.", β) Την Τράπεζα Πειραιώς, γ) Εταιρείες που ελέγχει η Τράπεζα Πειραιώς, δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεγούνται 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 φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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

Διερμηνείες υποχρεωτικές για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Μαρτίου 2007)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τον χειρισμό σε περιπτώσεις που οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διευκρινίζει εάν ορισμένες συναλλαγές 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 14 – Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2008)

Η διερμηνεία αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και σε άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διευκρινίζει 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 επηρέαζε 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

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

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

ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

ΔΠΧΠ 8 «Κλάδοι Δραστηριότητας» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με 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 (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες που εφαρμόζονται μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις 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 διευκρινίζει 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 (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Οκτωβρίου 2008)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης 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 αναταξινόμούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία, καθώς η Εταιρεία δεν έχει επενδύσεις προς εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΠ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2008. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» (και επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση ταμειακών ροών»)

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί στις οικονομικές οντότητες με συνήθεις δραστηριότητες στις οποίες περιλαμβάνονται η εκμίσθωση και εν συνεχεία πώληση περιουσιακών στοιχείων να παρουσιάζουν το προϊόν της πώλησης των στοιχείων αυτών στα έξοδα και να μεταφέρουν την αναπόσβεστη αξία του στοιχείου στα αποθέματα όταν το στοιχείο του ενεργητικού θεωρείται διαθέσιμο προς πώληση. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 δηλώνει ότι οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από την αγορά, εκμίσθωση και πώληση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατατάσσονται στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίπτωση στις δραστηριότητες του Εταιρείας καθώς δεν περιλαμβάνεται στις συνήθεις δραστηριότητες η εκμίσθωση και μεταγενέστερη πώληση στοιχείων του ενεργητικού.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους»

Οι αλλαγές στο πρότυπο αυτό είναι οι ακόλουθες:

- Μια τροποποίηση στο πρόγραμμα που καταλήγει σε μια μεταβολή στην έκταση στην οποία οι δεσμεύσεις για παροχές επηρεάζονται από μελλοντικές αυξήσεις των μισθών είναι μια περικοπή, ενώ μια τροποποίηση που μεταβάλλει τις παροχές που αποδίδονται στη προϋπηρεσία προκαλεί ένα αρνητικό κόστος προϋπηρεσίας εάν καταλήγει σε μείωση της παρούσας αξίας υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Ο ορισμός της απόδοσης περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος έχει τροποποιηθεί για να ορίσει ότι τα έξοδα διαχείρισης του προγράμματος εκπίπτουν στον υπολογισμό της απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος μόνο στην έκταση που τα έξοδα αυτά έχουν εξαιρεθεί από την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών.
- Ο διαχωρισμός μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών σε εργαζομένους θα βασισθεί στο εάν οι παροχές θα τακτοποιηθούν εντός ή μετά τους 12 μήνες παροχής της υπηρεσίας των εργαζομένων.
- Το ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» απαιτεί οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις να γνωστοποιούνται και όχι να αναγνωρίζονται. Το ΔΛΠ 19 έχει τροποποιηθεί για να είναι συνεπές.

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις από την 1η Ιανουαρίου 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι μία πληρωμή μπορεί να αναγνωριστεί ως προπληρωμή μόνο εάν έχει πραγματοποιηθεί πριν την απόκτηση του δικαιώματος πρόσβασης σε αγαθά ή λήψης υπηρεσιών. Η τροποποίηση αυτή πρακτικά σημαίνει ότι όταν η Εταιρεία αποκτήσει πρόσβαση στα αγαθά ή λάβει τις υπηρεσίες τότε η πληρωμή πρέπει να εξοδοποιηθεί. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει την τροποποίηση από την 1η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή διαγράφει την διατύπωση που ορίζει ότι θα υπάρξουν «σπάνια, αν υπάρξουν ποτέ» ενδείξεις για τη χρήση μιας μεθόδου που καταλήγει σε ένα χαμηλότερο συντελεστή απόσβεσης από αυτόν της σταθερής μεθόδου απόσβεσης. Η τροποποίηση δε θα έχει επί του παρόντος επίδραση στις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς όλα τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη χρήση της σταθερής μεθόδου.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»)

Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράται στο κόστος μέχρι την νωριότερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς από το καταστατικό η Εταιρεία έχει ως αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση ακινήτων και όχι την κατασκευή.

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:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» 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 ομοιογενή 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.

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Η Εταιρεία καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει η Εταιρεία.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, 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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η Εταιρεία 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.

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία 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. Δεν αναμένονται ζημιές καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η Εταιρεία δεν έχει υπόλοιπα τραπεζικών πιστώσεων.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

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. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2008 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους :

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	83.929,04	92.833,24
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	9.015,88	37.678,03
από 1 μήνα έως 3 μήνες	12.658,52	37.458,05
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	0,00
άνω των 12 μηνών	22.406,47	22.406,47
	<u>128.009,91</u>	<u>190.375,79</u>

Λοιπές απαιτήσεις

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	24.523,16	85.418,59
	<u>24.523,16</u>	<u>85.418,59</u>

Ταμειακά διαθέσιμα

	31.12.2008	31.12.2007
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	20.350.035,06	13.644.172,47
	20.350.035,06	13.644.172,47

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Υποχρεώσεις

	31.12.2008	31.12.2007
Έως 1 μήνα	201.063,34	359.686,80
από 1 μήνα έως 12 μήνες	228.014,25	248.569,74
	429.077,59	608.256,54

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 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 δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας 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 Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

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:

01.01.2008-31.12.2008	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.092.004,20	5.246.085,90	712.209,80	156.083,52	0,00	7.206.383,42
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(485.724,00)	3.081.737,56	650.174,00	619.592,00	0,00	3.865.779,56
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	374.808,00	455.935,00	0,00	0,00	830.743,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	606.280,20	8.702.631,46	1.818.318,80	775.675,52	0,00	11.902.905,98
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	725.496,22	725.496,22
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(103.521,50)	(497.326,55)	(67.517,16)	(14.796,65)	(1.405.324,14)	(2.088.486,00)
Κέρδη προ φόρων	502.758,70	8.205.304,91	1.750.801,64	760.878,87	(679.827,92)	10.539.916,20
Φόρος εισοδήματος	(85.606,40)	(287.191,70)	(56.734,38)	(39.179,67)	(99.746,25)	(568.458,40)
Κέρδη μετά από φόρους	417.152,30	7.918.113,21	1.694.067,26	721.699,20	(779.574,17)	9.971.457,80

31.12.2008

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.203.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.550.132,59
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	262.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262.000,00
	17.465.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.812.132,59
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	105.603,44	0,00	0,00	58.535,03	20.381.358,22	20.545.496,69
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.570.853,44	58.592.290,00	11.574.837,00	8.051.895,03	20.567.753,81	116.357.629,28
Σύνολο υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	731.338,43	833.441,19

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

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

01.01.2007-31.12.2007	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.226.755,60	5.849.588,47	744.888,99	153.740,84	0,00	7.974.973,90
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	306.423,00	1.315.486,50	531.874,00	619.838,00	0,00	2.773.621,50
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	1.047.011,00	0,00	0,00	0,00	1.047.011,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.533.178,60	8.212.085,97	1.276.762,99	773.578,84	0,00	11.795.606,40
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	425.533,75	425.533,75
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(93.388,77)	(445.309,47)	(56.705,89)	(11.703,77)	(1.864.729,30)	(2.471.837,20)
Κέρδη προ φόρων	1.439.789,83	7.766.776,50	1.220.057,10	761.875,07	(1.439.195,55)	9.749.302,95
Φόρος εισοδήματος	(85.927,73)	(302.808,52)	(59.840,68)	(35.819,55)	(66.279,29)	(550.675,77)
Κέρδη μετά από φόρους	1.353.862,10	7.463.967,99	1.160.216,42	726.055,52	(1.505.474,84)	9.198.627,18

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

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- β) Τα μη κατανεμόμενα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αφορούν έσοδα από τόκους.
- γ) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία.
- δ) Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αναλύονται στις σημειώσεις 7 και 8.
- ε) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Την εταιρεία "PASAL DEVELOPMENT S.A." , β) Τη Τράπεζα Πειραιώς, γ) Εταιρείες που ελέγχει η Τράπεζα Πειραιώς, δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεγούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

	<u>31.12.2008</u>		<u>01.01.2008-31.12.2008</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	162.000,00
Τράπεζα Πειραιώς	20.225.774,27	974,85	5.970.470,48	488.374,07
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	101.480,92	0,00	374.049,31
ΣΥΝΟΛΑ	20.225.774,27	102.455,77	5.970.470,48	1.024.423,38

	<u>31.12.2007</u>		<u>01.01.2007-31.12.2007</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Τράπεζα Πειραιώς	13.569.976,33	194.309,20	6.272.473,09	651.943,12
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	96.490,53	0,00	370.570,92
ΣΥΝΟΛΑ	13.569.976,33	290.799,73	6.272.473,09	1.022.514,04

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα, τόσο με την Τράπεζα Πειραιώς όσο και με τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη, αφορούν παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2008 έως 31.12.2008, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 41.025,78 έναντι € 61.538,52 της περιόδου 01.01.2007 έως 31.12.2007.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2007			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	3.993,84	37.733,51
Αγορές	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή αξίας κτήσης ως πλήρως αποσβεσμένη	-33.739,67	0,00	-33.739,67
	0,00	3.993,84	3.993,84
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	2.225,45	35.965,12
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	641,56	641,56
Διαγραφή πλήρως αποσβεσμένων	-33.739,67	0,00	-33.739,67
	0,00	2.867,01	2.867,01
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2007	0,00	1.126,83	1.126,83

	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2008			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	3.993,84	3.993,84
Αγορές	173.102,18	22.483,59	195.585,77
Διαγραφές	0,00	-1.844,02	-1.844,02
	173.102,18	24.633,41	197.735,59
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	2.867,01	2.867,01
Αποσβέσεις χρήσης	15.059,88	2.302,51	17.362,39
Διαγραφή	0,00	-1.843,88	-1.843,88
	15.059,88	3.325,64	18.385,52
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	158.042,30	21.307,77	179.350,07

Οι αγορές της χρήσης αφορούν προσθήκες σε ακίνητα τρίτων, λόγω διαμόρφωσης του νέου μισθωμένου χώρου, όπου στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρείας. Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τα έτη 2007 και 2008.

8 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα.

Αξία κτήσης	31.12.2008	31.12.2007
Υπόλοιπο έναρξης	911,13	579,63
Αγορές	6.920,00	331,50
	7.831,13	911,13
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	339,25	99,06
Αποσβέσεις χρήσης	446,36	240,19
	785,61	339,25
Αναπόσβεστη αξία	7.045,52	571,88

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2008	31.12.2007
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	99.717.252,00	99.928.635,00
Αγορές	891.962,44	567.984,50
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	3.865.779,56	2.773.621,50
Κόστος πωληθέντων	(8.849.257,00)	(3.552.989,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	95.625.737,00	99.717.252,00

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

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

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 Θεσ/ίκη, έναντι συνολικού ποσού € 9.680.00,00 (2007 : € 4.600.000,00). Το κέρδος που προέκυψε από τις πωλήσεις αυτές ανέρχεται σε € 830.743,00 (2007: € 1.047.011,00).

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 31.12.2008 έγινε βάσει της από 02.01.2009 έκθεσης εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Τα κέρδη που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ανήλθαν σε € 3.865.779,56.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος, εύλογης αξίας € 892 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.

10 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	128.009,91	190.375,79
ΣΥΝΟΛΑ	128.009,91	190.375,79

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	83.929,04	92.833,24
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	9.015,88	37.678,03
από 1 μήνα έως 3 μήνες	12.658,52	37.458,05
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	0,00
άνω των 12 μηνών	22.406,47	22.406,47
	<u>128.009,91</u>	<u>190.375,79</u>

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Απαιτήσεις οι οποίες είναι μικρότερες των τριών μηνών δε θεωρούνται απομειωμένες. Κατά την 31 Δεκεμβρίου υπήρχαν ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις € 12.658,52 τις οποίες η Εταιρεία δε θεωρεί απομειωμένες καθώς αφορούν μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Οι απαιτήσεις άνω των 12 μηνών αφορούν απαίτηση από συγκεκριμένο μισθωτή, με τον οποίο η Εταιρεία συζητά για την εξεύρεση λύσης και είσπραξης των μισθωμάτων. Για την παραπάνω απαίτηση δεν έχει δημιουργηθεί πρόβλεψη απομείωσης καθώς το ποσό βρίσκεται καταθμεμένο στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων στο όνομα της Εταιρείας.

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	42.928,56	36.128,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Λοιποί χρεώστες	20.129,09	15.313,38
Έξοδα επόμενων χρήσεων	4.394,07	4.207,65
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	0,00	65.897,56
ΣΥΝΟΛΑ	24.523,16	85.418,59

Οι λοιπές απαιτήσεις είναι βραχυπρόθεσμης λήξης και θεωρούνται πλήρως εξυπηρετούμενες.

12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	250.035,06	744.172,47
Καταθέσεις προθεσμίας	20.100.000,00	12.900.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	20.350.035,06	13.644.172,47

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

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2007	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2007	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 01.01.2008	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2008	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

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

14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2007	1.087.358,03	2.875,37	1.090.233,40
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	669.194,78	0,00	669.194,78
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	1.756.552,81	2.875,37	1.759.428,18
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	1.756.552,81	2.875,37	1.759.428,18
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	305.283,91	0,00	305.283,91
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

15 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα παραπάνω κέρδη περιλαμβάνεται ποσό € 43.051 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.

16 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:

	31.12.2008	31.12.2007
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	11.664,00	8.296,00
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	3.055,00	3.368,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	14.719,00	11.664,00

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές. Οι εγγυήσεις που λήφθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους ανέρχονται σε € 18.217,78.

18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31.12.2008	31.12.2007
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	228.014,25	248.569,74
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	102.455,77	290.799,73
Μερίσματα πληρωτέα	10.839,20	7.343,76
Λοιποί πιστωτές	87.768,37	61.543,31
ΣΥΝΟΛΑ	429.077,59	608.256,54

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμής διάρκειας και δεν βαρύνονται με τόκους.

19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία 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 διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Φόρος α' εξαμήνου	280.916,56	267.636,66
Φόρος β' εξαμήνου	287.541,84	283.039,11
ΣΥΝΟΛΑ	568.458,40	550.675,77

20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας εννέα έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Καταστήματα	1.092.004,20	1.226.755,60
Γραφεία	5.246.085,90	5.849.588,47
Πρατήρια καυσίμων	712.209,80	744.888,99
Σταθμοί αυτοκινήτων	156.083,52	153.740,84
ΣΥΝΟΛΑ	7.206.383,42	7.974.973,90

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

Μέχρι 1 έτος	6.896.212,78
Από 2 μέχρι και 5 έτη	18.316.400,66
Περισσότερο από 5 έτη	13.107.265,58
ΣΥΝΟΛΑ	38.319.879,02

21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	5.924,31	19.517,29
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	719.571,91	406.016,46
ΣΥΝΟΛΑ	725.496,22	425.533,75

22 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	299.151,76	299.785,92
Αμοιβές εκτιμητών	68.234,80	80.110,00
Ασφάλιστρα	122.337,58	129.739,21
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	111.414,75	95.570,35
Ενιαίο τέλος ακινήτων-Λοιπά έξοδα	82.022,97	1.902,42
ΣΥΝΟΛΑ	683.161,86	607.107,90

23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Τακτικές αποδοχές	58.814,58	59.567,74
Εργοδοτικές εισφορές	10.254,22	9.836,78
Λοιπές παροχές	948,66	186,81
ΣΥΝΟΛΑ	70.017,46	69.591,33

Ο αριθμός του προσωπικού στις 31.12.2008 ήταν 2 άτομα όπως και στις 31.12.2007.

24 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Φόροι - τέλη	254.853,00	210.232,59
Έξοδα δημοσιεύσεων	36.777,27	37.897,70
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	41.025,78	61.538,52
Ενοίκια	1.100,00	1.200,00
Αμοιβές τρίτων	801.991,11	777.765,53
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες και χρεώστες	0,00	559.181,55
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	0,00	46.958,00
Διάφορα έξοδα	181.750,77	99.482,33
ΣΥΝΟΛΑ	1.317.497,93	1.794.256,22

25 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>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2007</u>
Κέρδη μετά από φόρους	9.971.457,80	9.198.627,18
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240
Βασικά & προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,1817	0,1676

26 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2008, είναι € 0,13 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 7.135.471,20.

Το μερίσμα της χρήσης 2007, το οποίο ανήλθε 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.

27 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2008 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.

28 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

29 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναταξινόμηση των αγορών -πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων της προηγούμενης χρήσης, ποσού € 567.984,50 και € 4.600.000,00 αντίστοιχα, από τις λειτουργικές στις επενδυτικές δραστηριότητες, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο 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.Α.Π.

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9

ΕΔΡΑ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 116 & ΔΑΒΑΚΗ 1,11526, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2008 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

(δημοσιευμένα βάσει του Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Λ.Π.)

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.Α.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία :
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας:
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου :

Υπουργείο Ανάπτυξης
www.piraeusaeap.gr
Θεόδωρος Παναλάκης-Πρόεδρος -Μη εκτελεστικό μέλος
Σωτήριος Θεοδωρίδης - Αντιπρόεδρος -Εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Χρυσικός-Δ/νων Σύμβουλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος -Εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Βαμβάκοπουλος - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Γκούμας - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Ανδριόπουλος-Μη εκτελεστικό μέλος
Ανδρέας Καψάλης -Μη εκτελεστικό μέλος
Αντώνιος Χατζηκώστας-Μη εκτελεστικό μέλος

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων :
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής :
Ελεγκτική εταιρία:
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:

28 Ιανουαρίου 2009
Γούτης Βασίλειος
PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
Με σύμφωνη γνώμη

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	31.12.2008	31.12.2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Διοργανωσιακά ενσώματα πάγια στοιχεία	179.350,07	1.126,83
Επενδύσεις σε ακίνητα	95.625.737,00	99.717.262,00
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	7.045,52	571,88
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	42.928,56	36.128,56
Απαιτήσεις από πελάτες	128.009,91	190.375,79
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	24.523,16	85.418,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.350.035,06	13.644.172,47
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	116.357.629,28	113.675.046,12
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	62.023.711,20	62.023.711,20
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	53.500.476,89	50.664.490,29
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων Εταιρίας (α)	115.524.188,09	112.688.201,49
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	116.821,76	95.548,98
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	716.619,43	891.295,65
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	833.441,19	986.844,63
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	116.357.629,28	113.675.046,12

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	7.206.383,42	7.974.973,90
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	3.865.779,56	2.773.621,50
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	830.743,00	1.047.011,00
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	(683.161,86)	(607.107,90)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	11.219.744,12	11.188.498,50
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	9.814.419,98	9.323.769,20
Κέρδη προ φόρων	10.539.916,20	9.749.302,95
Κέρδη μετά από φόρους	9.971.457,80	9.198.627,18
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0,1817	0,1676
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή - (σε €)	0,1300	0,1300
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	9.832.228,73	9.324.650,95

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	31.12.2008	31.12.2007
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	112.688.201,49	110.240.827,83
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	9.971.457,80	9.198.627,18
Διανεμηθέντα μερίσματα	(7.135.471,20)	(6.751.253,52)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2008 και 31.12.2007 αντίστοιχα)	115.524.188,09	112.688.201,49

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	10.539.916,20	9.749.302,95
Πλέον / μείον προσαρμογές για -		
Αποσβέσεις	17.808,75	881,75
Προβλέψεις	3.055,00	3.368,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.865.779,56)	(2.773.621,50)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(830.743,00)	(1.047.011,00)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(725.496,22)	(425.533,75)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες -		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	116.461,31	166.366,43
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(164.456,61)	39.385,05
Μείον :		
Καταβληθέντα φόροι	(563.955,67)	(432.252,39)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	4.526.810,20	5.280.865,54
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(891.962,44)	(567.984,50)
Εισπραχές από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9.680.000,00	4.600.000,00
Αγορές ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	(202.505,63)	(331,50)
Τόκοι εισπραχθέντες	725.496,22	425.533,75
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	9.311.028,15	4.457.217,75
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.131.975,76)	(6.748.376,78)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(7.131.975,76)	(6.748.376,78)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	6.705.862,59	2.989.706,51
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13.644.172,47	10.654.465,96
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	20.350.035,06	13.644.172,47

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).
- Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών : α) της εισηγμένης "PASCAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %.
- Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.
- Οι επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31.12.2008 ήταν 2 άτομα, όπως και της 31.12.2007.
- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01.31.12.2008 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2008 που προκύπτουν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής :

ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ

α) Έσοδα	5.970.470,48
β) Έξοδα	1.024.423,38
γ) Απαιτήσεις	20.225.774,27
δ) Υποχρεώσεις	102.455,77
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	41.025,78
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00
8. Στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, τα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έχουν επαναδιατυπωθεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης, τα οποία απεικονίζονται σύμφωνα με την υπαριθμ. Κ2-11385/16.12.2008 Κοινή Υπουργική Απόφαση. Επίσης στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναδιάρθρωση των εσόδων «πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων της προηγούμενης χρήσης», ποσού 567.984,50 και 4.600.000,00 αντίστοιχα, από τις λειτουργικές στις επενδυτικές δραστηριότητες, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.	
9.Στο σύνολο 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 € 14.719,00. Πέραν αυτής της πρόβλεψης ουδέμία άλλη πρόβλεψη έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για τις ανελεγκτές φορολογικά από το 2006 χρήσεις, δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη γιατί η Διοίκηση εκτιμά ότι, λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης της Εταιρείας (ως εταιρία ακίνητης περιουσίας φορολογείται επί του ενοποιητικού της και όχι επί των κερδών της), δε θα προκύψουν φορολογικές διαφορές κατά τους φορολογικούς ελέγχους.	

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2009
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

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

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α. ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 635495

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