

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

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9

ΕΔΡΑ: Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 116 & ΔΑΒΑΚΗ 1, 115 26 ΑΘΗΝΑ

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2008 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

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

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία:	Υπουργείο Ανάπτυξης	Ημερομηνία έγκρισης από το	
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	www.piraeusaeear.gr	Διοικητικό Συμβούλιο των	
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Θεόδωρος Πανταλάκης - Πρόεδρος - Μη εκτελεστικό μέλος Σωτήριος Θεοδωρίδης - Αντιπρόεδρος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Χρυσικός - Δ/νων Σύμβουλος Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος - 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	ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	28 Ιανουαρίου 2009
		Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Γούτης Βασίλειος
		Ελεγκτική εταιρεία:	PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
		Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη

### 1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	31.12.2008	31.12.2007
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	179.350,07	1.126,83
Επενδύσεις σε ακίνητα	95.625.737,00	99.717.252,00
Άυλα 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
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>116.357.629,28</b>	<b>113.675.046,12</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
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 Εταιρείας (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
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)</b>	<b>116.357.629,28</b>	<b>113.675.046,12</b>

### 1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
Έσοδα 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)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>	<b>11.219.744,12</b>	<b>11.188.498,50</b>
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
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>9.971.457,80</b>	<b>9.198.627,18</b>
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)
<b>Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2008 και 31.12.2007 αντίστοιχα)</b>	<b>115.524.188,09</b>	<b>112.688.201,49</b>

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

### 1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
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)	39.365,05
Μείον:		
Καταβληθέντοι φόροι	(563.955,67)	(432.252,39)
<b>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>4.526.810,20</b>	<b>5.280.865,54</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(891.962,44)	(567.984,50)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9.680.000,00	4.600.000,00
Αγορές ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	(202.505,63)	(331,50)
Τόκο εισπραχθέντες	725.496,22	425.533,75
<b>Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>9.311.028,15</b>	<b>4.457.217,75</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.131.975,76)	(6.748.376,78)
<b>Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(7.131.975,76)</b>	<b>(6.748.376,78)</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>	<b>6.705.862,59</b>	<b>2.989.706,51</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>13.644.172,47</b>	<b>10.654.465,96</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>20.350.035,06</b>	<b>13.644.172,47</b>

### Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).
- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της 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%.
- Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.
- Οι επίδικες ή υπό διατηρία διαφορές, καθώς και οι εκκρεμούσες 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 την 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 προέκυψαν 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

- 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 επανακονίζονται σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Κ2-11365/16.12.2008 Κοινή Υπουργική Απόφαση. Επίσης 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.
- Στο κονδύλι του Ισολογισμού "Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις", περιλαμβάνεται πρόβλεψη που έχει διενεργηθεί για υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και ανέρχεται στο ποσό των € 14.719,00. Πέραν αυτής της πρόβλεψης ουδέν άλλο πρόβλεψη έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για τις ανέλεγκτες φορολογικά από το 2006 χρήσεις, δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη γιατί η Διοίκηση εκτιμά ότι, λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης της Εταιρείας (ως εταιρεία ακίνητης περιουσίας φορολογείται επί του ενεργητικού της και όχι επί των κερδών της), δε θα προκύψουν φορολογικές διαφορές κατά τους φορολογικούς ελέγχους.