

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

Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	4
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΡΕΙΑΣ	7
2.1	Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	7
2.2	Συναλλαγματικές Μετατροπές	7
2.3	Ενσώματα Πάγια	7
2.4	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7
2.5	Επενδύσεις σε Ακίνητα	7
2.6	Μισθωμένα Πάγια	8
2.7	Απαιτήσεις από Πελάτες	8
2.8	Ταμείο και Χρηματικά Διαθέσιμα	8
2.9	Μετοχικό Κεφάλαιο	8
2.10	Προγράμματα καθορισμένων παροχών -Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8
2.11	Προβλέψεις	8
2.12	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	8
2.13	Μερίσματα	8
2.14	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	9
2.15	Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας	9
2.16	Συναλλαγές Συνδεομένων Μερών	9
2.17	Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	9
2.18	Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	9
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	9
3.1	Σημαντικές Λογιστικές εκτιμήσεις και Παραδοχές	10
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	10
4.1	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	10
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	11
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	11
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	12
7	ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12

Σημείωση

8	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	13
9	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	13
10	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	13
11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	13
12	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	13
13	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	14
14	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	14
15	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	14
16	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	14
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	15
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	15
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	15
20	ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
21	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
22	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	15
23	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	15
24	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	16
25	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	16
26	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	16
27	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	16
	ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	17
	ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ	20

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	31.12.2007	31.12.2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	7	1.126,83	1.768,39
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	571,88	480,57
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	99.717.252,00	99.928.635,00
Λοιπές απαιτήσεις	10	36.128,56	36.128,56
		99.755.079,27	99.967.012,52
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	9	190.375,79	243.141,81
Λοιπές απαιτήσεις	10	85.418,59	199.019,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	13.644.172,47	10.654.465,96
		13.919.966,85	11.096.626,77
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		113.675.046,12	111.063.639,29
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
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	1.759.428,18	1.090.233,40
Κέρδη εις νέο	15	48.741.871,36	46.963.692,48
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		112.688.201,49	110.240.827,83
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	11.664,00	8.296,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	83.884,98	83.884,98
		95.548,98	92.180,98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	608.256,54	566.014,75
Φόρος εισοδήματος	19	283.039,11	164.615,73
		891.295,65	730.630,48
Σύνολο υποχρεώσεων		986.844,63	822.811,46
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		113.675.046,12	111.063.639,29

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2007	31.12.2006
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5	7.974.973,90	7.776.749,85
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ.ακινήτων σε εύλογες αξίες	5, 6	2.773.621,50	1.265.372,22
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.047.011,00	688.459,39
Έσοδα από τόκους	5	425.533,75	346.671,50
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		12.221.140,15	10.077.252,96
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	21	(607.107,90)	(442.700,49)
Δαπάνες προσωπικού	22	(69.591,33)	(73.253,84)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(1.794.256,22)	(974.232,41)
Αποσβέσεις	7, 8	(881,75)	(26.031,77)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(2.471.837,20)	(1.516.218,51)
Κέρδη προ φόρων		9.749.302,95	8.561.034,45
Φόρος εισοδήματος	19	(550.675,77)	(336.772,31)
Κέρδη μετά από φόρους		9.198.627,18	8.224.262,14
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & Προσαρμοσμένα	24	0,17	0,15

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2006	49.898.400,00	12.436.157,41	840.013,29	46.509.650,45	109.684.221,15	
Αύξηση Μ.Κ. με κεφαλ. διαφοράς υπέρ το άρτιο	13	12.125.311,20	(12.125.311,20)	-	-	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(147.655,46)	-	-	(147.655,46)
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2005		-	-	(7.520.000,00)		(7.520.000,00)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	14	-	-	250.220,11	(250.220,11)	0,00
Αποτέλεσμα χρήσης 01.01.2006 – 31.12.2006		-	-	-	8.224.262,14	8.224.262,14
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	62.023.711,20	163.190,75	1.090.233,40	46.963.692,48	110.240.827,83	
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	25	-	-	(6.751.253,52)		(6.751.253,52)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	14	-	-	669.194,78	(669.194,78)	0,00
Αποτέλεσμα χρήσης 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	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2007	31.12.2006
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		9.749.302,95	8.561.034,45
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις	7, 8	881,75	26.031,77
Προβλέψεις	16	3.368,00	(2.698,67)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(2.773.621,50)	(1.265.372,22)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(1.047.011,00)	(688.459,39)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	5	(425.533,75)	(346.671,50)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(567.984,50)	(9.117.809,00)
Εισπραξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	4.600.000,00	2.100.000,00
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		166.366,43	(48.439,08)
Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		39.365,05	236.551,10
Μειον :			
Καταβλημένοι φόροι		(432.252,39)	(485.556,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		9.312.881,04	(1.031.388,81)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(331,50)	(2.410,31)
Τόκοι εισπραχθέντες	5	425.533,75	346.671,50
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		425.202,25	344.261,19
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(147.655,46)
Μερίσματα πληρωθέντα		(6.748.376,78)	(7.517.684,48)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(6.748.376,78)	(7.665.339,94)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		2.989.706,51	(8.352.467,56)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		10.654.465,96	19.006.933,52
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	11	13.644.172,47	10.654.465,96

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν.2778/1999 και Κ.Ν.2190/1920. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Κοραή 5 στην Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2007 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 38,69%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29 Ιανουαρίου 2008 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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 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 Διερμηνειών 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 το οποίο αναπροσαρμόζεται με τις αποτιμήσεις 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 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.

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 πάγιου 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 2007.

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 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), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημίες 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 έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.8. Ταμείο και Χρηματικά Διαθέσιμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν 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.

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 ζημίες 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 ωρίμανσης.

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 αντιστρέφονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημίες. 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 έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός 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 και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- 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) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) 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 διενεργούνται 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 από 01.01.2007 φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, έναντι 0,3 % που ίσχυε έως 31.12.2006, 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 η μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα υποχρεωτικά για το 2007

ΔΠΧΠ 7 - Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων - Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου

Το πρότυπο και η τροποποίηση εισάγουν επιπλέον γνωστοποιήσεις με σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα και δεν έχουν επίπτωση στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας, ούτε στις γνωστοποιήσεις που αφορούν τη φορολογία, τους προμηθευτές και τις λοιπές υποχρεώσεις. Οι πρόνοιες του συγκεκριμένου προτύπου έχουν εφαρμοστεί στην σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά την 1η Ιανουαρίου 2008

ΔΠΧΠ 8 - Τομείς Δραστηριότητας

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

ΔΛΠ 23 – Κόστος Δανεισμού

Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδο 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, εφόσον είναι εφαρμόσιμο, από την 1η Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά την 1η Ιανουαρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου

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

ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης

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

ΔΕΕΧΠ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών

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

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

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

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.

3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «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 παρόμοιων ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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. 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.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις της 31.12.2007 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους:

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες

	31.12.2007	31.12.2006
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	92.833,24	76.247,99
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	37.678,03	42.960,70
από 1 μήνα έως 3 μήνες	37.458,05	90.958,62
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	10.568,03
άνω των 12 μηνών	22.406,47	22.406,47
	<u>190.375,79</u>	<u>243.141,81</u>

Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2007	31.12.2006
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	85.418,59	25.906,99
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	93.729,01
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	79.383,00
	<u>85.418,59</u>	<u>199.019,00</u>

Ταμειακά διαθέσιμα

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	13.644.172,47	10.654.465,96
	<u>13.644.172,47</u>	<u>10.654.465,96</u>

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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.

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζονται οι υποχρεώσεις της 31.12.2007, ανάλογα με το χρόνο λήξης τους:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Έως 1 μήνα	359.686,80	286.052,04
από 1 μήνα έως 12 μήνες	248.569,74	279.962,71
	<u>608.256,54</u>	<u>566.014,75</u>

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 πρόελευση 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:

01.01.2007-31.12.2007	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 επενδυτικών 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)					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 περιουσιακών στοιχείων	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

01.01.2006-31.12.2006	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.201.048,93	5.639.580,97	786.666,15	149.453,80	0,00	7.776.749,85
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.159.601,90	407.979,12	878.854,00	(1.181.062,80)	0,00	1.265.372,22
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	688.459,39	0,00	0,00	688.459,39
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.360.650,83	6.047.560,09	2.353.979,54	(1.031.609,00)	0,00	9.730.581,46
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)					346.671,50	346.671,50
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(68.371,10)	(321.039,68)	(44.781,88)	(8.507,83)	(1.073.518,02)	(1.516.218,51)
Κέρδη προ φόρων	2.292.279,73	5.726.520,41	2.309.197,66	(1.040.116,83)	(726.846,52)	8.561.034,45
Φόρος εισοδήματος	(52.924,82)	(194.877,55)	(35.887,55)	(20.563,76)	(32.518,63)	(336.772,31)
Κέρδη μετά από φόρους	2.239.354,91	5.531.642,86	2.273.310,11	(1.060.680,59)	(759.365,15)	8.224.262,14

31.12.2006

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.382.551,00	64.005.300,00	11.786.854,00	6.753.930,00	2.248,96	99.930.883,96
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	393.847,35	0,00	0,00	58.535,03	10.680.372,95	11.132.755,33
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.776.398,35	64.005.300,00	11.786.854,00	6.812.465,03	10.682.621,91	111.063.639,29
Σύνολο υποχρεώσεων	83.884,98	0,00	0,00	0,00	738.926,48	822.811,46

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2007	31.12.2006
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	99.928.635,00	90.956.994,39
Αγορές	567.984,50	9.117.809,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	2.773.621,50	1.265.372,22
Κόστος πωληθέντων	(3.552.989,00)	(1.411.540,61)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	99.717.252,00	99.928.635,00

Η αγορές της τρέχουσας περιόδου συνολικού ποσού € 567.984,50 αφορούν την απόκτηση ακινήτου γραφείων στην Νίκαια Αττικής, Πέτρου Ράλλη 457.

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 81 στην Αθήνα.

Η Εταιρεία στην τρέχουσα περίοδο πούλησε δυο ακίνητα στην Αθήνα έναντι συνολικού πώσου € 4.600.000,00.

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν στις 30.06.2007 και 31.12.2007 από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

7 ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2006	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	33.739,67	2.163,16	35.902,83
Αγορές	0,00	1.830,68	1.830,68
	33.739,67	3.993,84	37.733,51
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	8.360,48	1.671,93	10.032,41
Αποσβέσεις χρήσης	25.379,19	553,52	25.932,71
	33.739,67	2.225,45	35.965,12
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2006	0,00	1.768,39	1.768,39

2007	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
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 περιόδου	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

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα.

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Υπόλοιπο έναρξης	579,63	0,00
Αγορές	331,50	579,63
	<u>911,13</u>	<u>579,63</u>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	99,06	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	240,19	99,06
	<u>339,25</u>	<u>99,06</u>
Αναπόσβεστη αξία	<u>571,88</u>	<u>480,57</u>

9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Πελάτες - Μισθωτές ακινήτων	190.375,79	243.141,81
ΣΥΝΟΛΑ	<u>190.375,79</u>	<u>243.141,81</u>

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

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	92.833,24	76.247,99
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	37.678,03	42.960,70
από 1 μήνα έως 3 μήνες	37.458,05	90.958,62
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	10.568,03
άνω των 12 μηνών	22.406,47	22.406,47
	<u>190.375,79</u>	<u>243.141,81</u>

Η Εταιρεία δε θεωρεί ότι υφίσταται αυξημένη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σχετικά με τις απαιτήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2007 λόγω ης υψηλής φερεγγυότητας των μισθωτών της.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση διέγραψε απαιτήσεις συνολικού ποσού € 559.181,55 (2006: € 0), για τις οποίες είχε δημιουργηθεί αντίστοιχη πρόβλεψη κατά τη χρήση. Η ζημιά έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά λειτουργικά έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Απαιτήσεις οι οποίες είναι μικρότερες των τριών μηνών δε θεωρούνται απομειωμένες. Κατά την 31 Δεκεμβρίου υπήρχαν ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις € 37.458,05 τις οποίες η Εταιρεία δε θεωρεί απομειωμένες καθώς αφορούν μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Οι απαιτήσεις άνω των 12 μηνών αφορούν απαίτηση από συγκεντρωμένο 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 κατατιθέμενο στο ταμείο παρακαταθήκων και δανείων στο όνομα της Εταιρείας.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Εγγυήσεις	<u>36.128,56</u>	<u>36.128,56</u>
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Λοιποί χρεώστες	15.313,38	173.119,34
Έξοδα επόμενων χρήσεων	4.207,65	25.899,66
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα (τόκοι)	65.897,56	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	<u>85.418,59</u>	<u>199.019,00</u>

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Καταθέσεις όψεως	744.172,47	10.654.465,96
Καταθέσεις προθεσμίας	12.900.000,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	<u>13.644.172,47</u>	<u>10.654.465,96</u>

12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

	<u>31.12.2007</u>		<u>01.01.2007 - 31.12.2007</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	13.569.976,33	194.309,20	6.272.473,09	651.943,12
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		96.490,53		370.570,92
ΣΥΝΟΛΑ	13.569.976,33	290.799,73	6.272.473,09	1.022.514,04

	<u>31.12.2006</u>		<u>01.01.2006 - 31.12.2006</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	10.223.625,70	166.407,99	5.983.158,93	464.701,47
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	76.159,70	0,00	214.632,50
ΣΥΝΟΛΑ	10.223.625,70	242.567,69	5.983.158,93	679.333,97

Οι απαιτήσεις από τη μητρική, αφορούν καταθέσεις στη μητρική τράπεζα, ενώ τα έσοδα, αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2007 έως 31.12.2007, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 61.538,52 έναντι € 65.005,48 της περιόδου 01.01.2006 έως 31.12.2006

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2006	49.898.400	49.898.400,00	12.436.157,41	62.334.557,41
Έκδοση νέων κοινών μετοχών	4.989.840	12.125.311,20	(12.125.311,20)	0,00
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(147.655,46)	(147.655,46)
Υπόλοιπο 31.12.2006	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

	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

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 2006	837.137,92	2.875,37	840.013,29
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	250.220,11	0,00	250.220,11
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	1.087.358,03	2.875,37	1.090.233,40
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

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 € 39.186 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:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	8.296,00	10.994,67
Μεταφορά στα αποτελέσματα	0,00	(5.506,67)
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	3.368,00	2.808,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	11.664,00	8.296,00

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές.

18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	248.569,74	279.962,71
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	290.799,73	242.567,69
Μερίσματα πληρωτέα	7.343,76	4.467,02
Λοιποί πιστωτές	61.543,31	39.017,33
ΣΥΝΟΛΑ	<u>608.256,54</u>	<u>566.014,75</u>

19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία από 01.01.2007 φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, έναντι 0,3 % που ίσχυε έως 31.12.2006, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το ποσό των € 550.675,77, αφορά φόρο για την περίοδο 01.01.- 31.12.2007, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 31.12.2007 και αναλύεται σε € 267.636,66 που αφορά φόρο πρώτου εξαμήνου και έχει ήδη αποδοθεί στο Δημόσιο και € 283.039,11, που αφορά το φόρο του δεύτερου εξαμήνου του 2007. Για το έτος 2006 ο φόρος ανήλθε σε € 336.772,31.

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

Μέχρι 1 έτος	7.707.688,85
Από 2 μέχρι και 5 έτη	25.550.018,24
Περισσότερο από 5 έτη	15.811.433,22
Σύνολο	<u>49.069.140,31</u>

21 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2007</u>	<u>01.01-31.12.2006</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	299.785,92	213.332,50
Αμοιβές εκτιμητών	80.110,00	44.075,00
Ασφάλιστρα	129.739,21	128.038,91
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	95.570,35	56.786,74
Λοιπά έξοδα	1.902,42	467,34
ΣΥΝΟΛΑ	<u>607.107,90</u>	<u>442.700,49</u>

Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων είναι αυξημένες έναντι της προηγούμενης περιόδου, γιατί αφορούν αμοιβές δωδεκαμήνου έναντι δεκαμήνου της προηγούμενης περιόδου (έναρξη σχετικής σύμβασης από 01.03.2006).

22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2007</u>	<u>01.01-31.12.2006</u>
Τακτικές αποδοχές	59.567,74	60.880,60
Εργοδοτικές εισφορές	9.836,78	10.924,84
Λοιπές παροχές	186,81	1.448,40
ΣΥΝΟΛΑ	<u>69.591,33</u>	<u>73.253,84</u>

Ο αριθμός του προσωπικού στις 31.12.2007 ήταν 2 άτομα όπως και στις 31.12.2006.

23 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2007</u>	<u>01.01-31.12.2006</u>
Φόροι - τέλη	210.232,59	227.826,24
Έξοδα δημοσιεύσεων	37.897,70	30.700,82
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	61.538,52	65.005,48
Ενοίκια	1.200,00	13.596,90
Αμοιβές τρίτων	777.765,53	564.256,41
Διαγραφή επισφαλών πελατών	559.181,55	0,00
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	46.958,00	0,00
Διάφορα έξοδα	99.482,33	72.846,56
ΣΥΝΟΛΑ	<u>1.794.256,22</u>	<u>974.232,41</u>

Οι αμοιβές τρίτων, οι οποίες αφορούν κυρίως αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών της Τράπεζας Πειραιώς, είναι αυξημένες έναντι της προηγούμενης περιόδου, γιατί αφορούν αμοιβές δωδεκαμήνου έναντι δεκαμήνου της προηγούμενης περιόδου (έναρξη σχετικής σύμβασης από 01.03.2006).

Οι καταβληθείσες διαφορές φορολογικού ελέγχου (χαρτόσημο μισθωμάτων) € 46.958,00, προέκυψαν κατά το φορολογικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2004 και 2005. 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.

24 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>01.01-31.12.2007</u>	<u>01.01-31.12.2006</u>
Κέρδη μετά από φόρους	9.198.627,18	8.224.262,14
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240
Βασικά & προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,17	0,15

25 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2007, είναι € 0,13 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 7.135.471,20.

Το μερίσμα της χρήσης 2006, το οποίο ανήλθε σε € 6.751.253,52, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 29.06.2007 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 29.08.2007.

26 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2007 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της. Η εκκρεμούσα προσφυγή της Εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάστασή της.

27 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΡΟΒΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 595400

ΗΡΑΚΛΗΣ Δ. ΧΟΡΤΑΡΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 633862

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

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
&**

**ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 11α του Ν. 3371/2005)**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση 2007 (1.1 – 31.12.2007) όπως αυτές καταρτίστηκαν με βάση τα ΔΠΧΠ.

Διεθνής Αγορά

Το 2007 ήταν ένα εξαιρετικά σημαντικό έτος για τη διεθνή αγορά ακινήτων. Η πώση της αξίας των ακινήτων στις ΗΠΑ κορυφώθηκε και παρά τις προσπάθειες της αμερικάνικης κυβέρνησης (μέσω της FED), για διατήρηση ή/και μείωση των επιτοκίων, ενίσχυση της ρευστότητας των αμερικάνικων τραπεζών, εμφανίσθηκαν σημαντικά προβλήματα, με χαρακτηριστικότερη την υπόθεση των subprimes, που εξαπλώθηκαν ουσιαστικά σε όλους τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας.

Η εξέλιξη αυτή, που αναμένεται ως ένα βαθμό, σύμφωνα με αναλυτές, να επηρεάσει και την τρέχουσα χρήση του 2008, φαίνεται ότι διεθνώς δημιουργεί προϋποθέσεις περαιτέρω καθόδου στον οικονομικό κύκλο του κλάδου των ακινήτων.

Καθοδική, αλλά σε ηπιότερη μορφή ήταν η τάση των τιμών ακινήτων και στον ευρωπαϊκό χώρο. Εκτιμάται από τους αναλυτές, ότι οι οικονομικοί κύκλοι του κλάδου ακινήτων στην Ευρώπη κινούνται σε στενότερα όρια, απ' ότι η αγορά της Αμερικής, αποφεύγοντας έτσι, έως ένα βαθμό, τις αρνητικές επιδράσεις στην υπόλοιπη οικονομία.

Όσον αφορά στις μετοχές των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με την S&P, για πρώτη φορά ύστερα από επτά χρόνια οι μετοχές τους κατέγραψαν πώση το 2ο τρίμηνο του 2007 (οι ευρωπαϊκές εταιρίες ακινήτων δέχτηκαν το ισχυρότερο χτύπημα με πώση της τάξης του 10,4%). Αυτή η εξέλιξη θα πρέπει να αποδοθεί εν μέρει στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει η αμερικάνικη αγορά κατοικίας, όπως επίσης και στην αύξηση των επιτοκίων.

Ελληνική Αγορά

Σύμφωνα με έρευνα της Colliers International Hellas οι αποδόσεις στην Ελληνική αγορά συνεχίζουν να κινούνται καθοδικά μειώνοντας τη διαφορά που υπάρχει με αυτές της Ευρωπαϊκής αγοράς με σαφή τάση σύγκλισης τους (μέσες αποδόσεις επαγγελματικών ακινήτων 5,5% - 6,5%). Επίσης, σύμφωνα με την ίδια πηγή, η ζήτηση για χώρους καταστημάτων σε δημοφιλή εμπορικά σημεία έχει σχεδόν εκμηδενίσει το ποσοστό των διαθέσιμων προς ενοίκιαση χώρων. Ως εκ τούτου, τα ενοίκια των καταστημάτων σε γνωστούς εμπορικούς δρόμους παραμένουν σταθερά υψηλά.

Περαιτέρω αναμένονται ευνοϊκές προοπτικές στην ανάπτυξη των Εμπορικών Κέντρων όχι μόνο στους νομούς Αττικής & Θεσ/νίκης, αλλά και στα λοιπά μεγάλα αστικά κέντρα.

Η Εταιρία

Η Εταιρία κατά το 2007 προέβη στην πώληση δύο ακινήτων της (Αχαρνών 421 και Κηφισίας 296) αντί συνολικού τιμήματος ύψους € 4.600 χιλ., με συνολικό κέρδος € 1.047 χιλ.

Παράλληλα η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου στην οδό Π. Ράλλη 457, αντί τιμήματος € 560 χιλ., με ετήσιο μίσθωμα € 37,2 χιλ.

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα ανήλθαν σε € 7.975 χιλ. έναντι € 7.777 χιλ. το 2006 παρουσίασαν δηλ. αύξηση κατά 2,6% λόγω της ωρίμανσης των μισθωμάτων.

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 426 χιλ. έναντι € 347 χιλ. το 2006, δηλ. εμφάνισαν αύξηση κατά 22,8%, που οφείλεται τόσο στην αύξηση των επιτοκίων, όσο και στην αύξηση των διαθέσιμων.

Τα κέρδη αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε € 2.774 χιλ. έναντι € 1.265 χιλ. το 2006.

Έτσι το σύνολο των εσόδων ανήλθε σε € 12.221 χιλ. έναντι € 10.077 χιλ. το 2006 δηλ. παρουσίασε αύξηση της τάξης του 21,3%, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των κερδών από αποτίμηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Τα γενικά έξοδα της Εταιρίας ήταν € 2.472 χιλ. έναντι € 1.516 χιλ. το 2006.

Ως εκ τούτου τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας κατά την κλειόμενη χρήση 2007 ανήλθαν σε € 9.749 χιλ. έναντι € 8.561 χιλ. της χρήσης 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 13,9%, η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κερδών από τα επενδυτικά ακίνητα.

Τα μετά από φόρους κέρδη της Εταιρίας το 2007 ανήλθαν σε € 9.199 χιλ. έναντι € 8.224 χιλ. δηλ. αυξημένα κατά 11,9%.

Το Δ.Σ. προτείνει προς διάθεση για μέρισμα το ποσό των € 0,13 ανά μετοχή και συνολικά € 7.135 χιλ. που αποτελεί ποσοστό 77,6% στα μετά από φόρους κέρδη.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας κατά την 31.12.2007 ανήλθε σε € 99.717 χιλ. και η αποτίμησή τους έγινε από το ΣΟΕ, όπως προβλέπεται άλλωστε από το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Η λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των ως άνω Νόμων αλλά και του Κ.Ν. 2190/1920.

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 μετ' αφαίρεση μόνον του τακτικού αποθεματικού ή 6% του καταβεβλημένου κεφαλαίου (και συγκεκριμένα το μεγαλύτερο από τα δύο ποσά) διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως πρώτο μέρισμα, 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 μέρισμα 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 εισπραξής 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 31.12.2007:

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. 38,69%

Sciens Συμμετοχών Α.Ε. 37,08%

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, με σκοπό τη στήριξη της χρηματιστηριακής τιμής 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, 29 Ιανουαρίου 2008
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΡΟΒΟΠΟΥΛΟΣ

ΗΡΑΚΛΗΣ Δ. ΧΟΡΤΑΡΙΑΣ

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 εταιρικό ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2007, 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 Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα 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 ότι 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 θεμελίωσή της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, την 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

Το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.



ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμη
Ελεγκτική Εταιρεία Ορκωτοί Ελεγκτές
Λογιστές
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2008
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Βασίλιος Γούτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 10411