# ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

Για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας
με Δημόσια Εγγραφή και την Εισαγωγή των Μετοχών της
στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε
το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνο όσο αφορά
την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού
όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 348/1985.

Κύριοι Ανάδοχοι

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Λοιποί Ανάδοχοι

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., ALPHA FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.,
EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ-ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.,
ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΒΕΤΑ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.,
Γ.Α.ΠΕΡΒΑΝΑΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ARTION Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.,
EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.,
EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.**

Σύμβουλος Έκδοσης

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2005**

# ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

**Για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας με Δημόσια Εγγραφή και την Εισαγωγή των Μετοχών της στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνο όσο αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 348/1985.

Κύριοι Ανάδοχοι

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Λοιποί Ανάδοχοι

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., ALPHA FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ-ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΒΕΤΑ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., Γ.Α.ΠΕΡΒΑΝΑΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ARTION Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.**

Σύμβουλος Έκδοσης

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2005**

# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ


**I. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ** ....4
**II. ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ** ....17
**III. ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ** ....18
**1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ** ....24
**2. ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ** ....34
2.1 Γενικά Στοιχεία Έκδοσης ....34
2.2. Διαδικασία Τιμολόγησης, Διάθεσης και Κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών ....35
*2.2.1. Τιμή Προσφοράς* ....35
*2.2.2. Δημόσια Προσφορά* ....35
*2.2.2.1 Διαδικασία Διάθεσης σε Θεσμικούς Επενδυτές* ....36
*2.2.2.2. Διαδικασία Διάθεσης σε μη Θεσμικούς Επενδυτές* ....37
*2.2.3. Γενικά Στοιχεία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς* ....38
*2.2.4. Κατανομή των Μετοχών στους Θεσμικούς Επενδυτές* ....39
*2.2.5. Κατανομή των Μετοχών στους Ιδιώτες Επενδυτές* ....40
2.3. Σύμβουλος - Ανάδοχοι και Δαπάνες Έκδοσης ....40
2.4. Προορισμός των Νέων Κεφαλαίων ....40
**3. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ** ....44
3.1. Γενικά ....44
3.2. Φορολογία Μερισμάτων ....45
**4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ** ....46
4.1. Γενικά ....46
*4.1.1. Γενικές Πληροφορίες* ....46
4.2. Ιστορικό ....48
4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών ....50
*4.3.1. Γεωγραφική Ανάλυση Εσόδων της Εταιρίας* ....70
4.4. Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρίας ....71
*4.4.1. Λειτουργία Επενδυτικής Επιτροπής* ....71
*4.4.2. Επενδυτική Πολιτική* ....71
4.5 Χαρτοφυλάκιο Επενδύσεων ....72
*4.5.1 Υπολογισμός Εσωτερικής Αξίας Μετοχής* ....78
*4.5.1.1. Εσωτερική Αξία Μετοχής της 31.12.2003* ....78
*4.5.1.2. Εσωτερική Αξία Μετοχής της 31.12.2004* ....79
4.6. Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας ....79
4.7. Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία - Εγγυήσεις και Εμπράγματες Ασφάλειες ....84
4.7.1. Γήπεδα - Κτιριακές Εγκαταστάσεις ....84
*4.7.1.1. Γήπεδα - Οικόπεδα* ....84
*4.7.1.2. Κτίρια και Τεχνικά Έργα* ....85
*4.7.2. Μεταβολή της Αξίας των Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων* ....88
*4.7.3. Εγγυήσεις και Εμπράγματες Ασφάλειες* ....89
4.8. Συμβάσεις Εταιρίας ....89
*4.8.1. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων Ιδιοκτησίας της Εταιρίας* ....89
*4.8.1.1. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.* ....91
*4.8.1.2. Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτων με το Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.* ....93
*4.8.1.3. Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτων Εκθεσιακού Κέντρου ΑΙΘΡΙΟ* ....94
*4.8.1.4. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με εταιρία BP HELLAS Α.Ε.* ....96
*4.8.2. Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)* ....99

*4.8.2.1. Σύμβαση Διαχείρισης και Παροχής Υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας* ....99
*4.8.2.2. Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)* ....99
4.8.2.3. Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Management με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) 100
*4.8.3. Λοιπές Συμβάσεις* ....100
4.9. Ασφαλιστικές Συμβάσεις ....101
*4.9.1. Ασφαλιστικές Συμβάσεις Ακινήτων Εταιρίας* ....101
*4.9.2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις Πρατηρίων Υγρών Καυσίμων* ....102
4.10. Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου ....104
4.11. Ίδια Κεφάλαια - Λογιστική Αξία Μετοχής ....106
4.12. Μέτοχοι ....107
4.13. Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση ....110
*4.13.1. Διεύθυνση Εργασιών* ....113
*4.13.2. Ασυμβίβαστο* ....114
*4.13.3. Επενδυτική Επιτροπή* ....114
4.14. Συμμετοχές των Μελών του Δ.Σ. και των Κυρίων Μετόχων στη Διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών ....115
4.15. Οργανόγραμμα ....118
4.16. Προσωπικό ....118
4.17. Επενδύσεις Περιόδου 2000 - 2004 ....119
**5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ (ΠΗΓΕΣ: ΕΝΩΣΗ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ, ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.)** ....124
5.1. Γενικά Στοιχεία Κλάδου ....124
5.2. Ανταγωνισμός - Προοπτικές ....124
5.3. Θέση της Εταιρίας στον κλάδο ....125
**6. ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** ....127
6.1. Δραστηριότητα ....127
6.2. Εξέλιξη Εργασιών - Αποτελεσμάτων ....130
6.3. Χρηματοοικονομικές Δαπάνες ....139
6.4. Διάθεση των προ Αποσβέσεων Κερδών ....140
6.5. Ανάλυση Οικονομικής Κατάστασης ....141
6.6. Ανάλυση Υποχρεώσεων σε Τράπεζες ....160
*6.6.1. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις* ....160
6.7. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες ....161
6.8. Πηγές και Χρήσεις Κεφαλαίων ....165
6.9. Ταμειακές Ροές ....166
**7. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ** ....168
7.1. Εταιρίες που έχουν Ενιαία Διεύθυνση ή Κοινή Διοίκηση με την Εκδότρια Εταιρία ....168
*7.1.1. PROPERTY HORIZON Α.Ε.* ....168
7.2 Εταιρίες που Συμμετέχουν στην Εκδότρια Εταιρία ....169
*7.2.1. ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.)* ....169
*7.2.2. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.* ....174
7.3. Διεταιρικές Συναλλαγές ....184
**8. ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΟΙ ΣΤΟΧΟΙ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ** ....187
8.1. Στόχοι & Στρατηγική ....187
**9. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ** ....188
**10. ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ** ....190
10.1. Γενική Αξιολόγηση της Εκδότριας Εταιρίας ....190
10.2. Καθαρά Κέρδη και Κέρδη ανά Μετοχή (EPS) ....191
**11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ** ....193

# ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

## Γενικά Στοιχεία

Από τις πληροφορίες που παρέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι επενδυτές πρέπει να λάβουν προσεκτικά υπόψη τους και τους επενδυτικούς παράγοντες και τα λοιπά στοιχεία που αναφέρονται παρακάτω προτού λάβουν οποιαδήποτε απόφαση σχετικά με την πιθανή επένδυση τους σε μετοχές της Εταιρίας. Οι Κύριοι Ανάδοχοι δηλώνουν ότι στο παρόν κεφάλαιο του Ενημερωτικού Δελτίου περιγράφονται κίνδυνοι που, κατά την κρίση τους, μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας, ή ακόμη και απευθείας την τιμή της μετοχής, βάσει των ελέγχων που διενεργήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 350/1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και των στοιχείων και πληροφοριών που έχουν τεθεί υπόψη τους από την Εταιρία.

Επισημαίνεται ότι η μελέτη αυτού του κεφαλαίου και μόνο δεν είναι επαρκής για να αποκτήσουν οι επενδυτές μια ολοκληρωμένη εικόνα για τη λήψη επενδυτικής απόφασης. **Ως εκ τούτου, η απόφαση για πιθανή επένδυση σε μετοχές που προσφέρονται με την παρούσα Δημόσια Προσφορά οφείλει να βασίζεται στο σύνολο των πληροφοριών που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.**

Στο Ενημερωτικό Δελτίο έχει συμπεριληφθεί κάθε στοιχείο που περιλαμβάνεται στο υπόδειγμα του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από το Π.Δ. 348/85 και έχει εφαρμογή στην περίπτωση της Εταιρίας, καθώς επίσης και όλες οι παρατηρήσεις και τα συμπεράσματα του Οικονομικού και Νομικού ελέγχου που κατά την κρίση των Κυρίων Αναδόχων είναι δυνατό να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση, την περιουσιακή διάρθρωση και την κάλυψη των προϋποθέσεων εισαγωγής της Εταιρίας στο Χ.Α. και τις συνέπειες τους για την Εταιρία. Οι Κύριοι Ανάδοχοι έχουν προβεί σε όλες τις συνήθεις και αποδεκτές με την υφιστάμενη πρακτική αναμορφώσεις των αποτελεσμάτων και της καθαρής θέσης της Εταιρίας, ώστε να προκύπτει η πραγματική της οικονομική κατάσταση.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει επίσης δηλώσεις και εκτιμήσεις σχετικά με το μέλλον και την εξέλιξη της αγοράς και των αποτελεσμάτων της Εταιρίας. Όλες αυτές οι δηλώσεις και οι εκτιμήσεις περιέχουν κινδύνους και αβεβαιότητα. Τα πραγματοποιηθησόμενα αποτελέσματα της Εταιρίας μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τις δηλώσεις και εκτιμήσεις αυτές λόγω κινδύνων, όπως αυτών που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο και αλλού στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Ιδιαίτερα επισημαίνεται ότι οι όποιες δηλώσεις και αξιολογικές κρίσεις των Κυρίων Αναδόχων εμφανίζονται στο παρόν κεφάλαιο και αλλού στο Ενημερωτικό Δελτίο δεν αποτελούν εγγυητικές δηλώσεις ούτε προτροπή για επένδυση. Οι Κύριοι Ανάδοχοι συστήνουν στο επενδυτικό κοινό να χρησιμοποιήσει όλα τα στοιχεία για να διαμορφώσει ιδία άποψη για την Εταιρία.

## Βεβαιώσεις - Δεσμεύσεις Κυρίων Αναδόχων

Οι Κύριοι Ανάδοχοι για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών υιοθετώντας τα συμπεράσματα του έκτακτου νομικού ελεγκτή βεβαιώνουν ότι:

**1. Νομική Κατάσταση της Εκδότριας Εταιρίας**

- Δεν προέκυψαν γεγονότα ή άλλα στοιχεία νομικής φύσεως τα οποία δύναται να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας.
- Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη προς τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως όσον αφορά την ίδρυση και την καταστατική της λειτουργία (άρθρο 3, Π.Δ. 350/85).
- Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται. Συγκεκριμένα οι μετοχές της Εταιρίας είναι υποχρεωτικά **ονομαστικές**, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1 του Καταστατικού της, όπως απαιτείται βάσει του Ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ. 8), που διέπει τη λειτουργία των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.
- Δεν προέκυψε γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την αιτούμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της

Εταιρίας και την εισαγωγή των μετοχών της στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

- Το καταστατικό της Εταιρίας είναι απολύτως σύμφωνο και πληροί τις προϋποθέσεις του Ν. 2778/1999, που διέπει τη λειτουργία των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- Κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας της 01.12.2004, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 6 περί «Μετοχών» του Καταστατικού της Εταιρίας δια της καταργήσεως του άρθρου 3 αυτού, με την οποία, σε περίπτωση μεταβίβασης μετοχών της Εταιρίας παρείχε το δικαίωμα προτίμησης στους κατά το χρόνο της μεταβίβασης υφιστάμενους μετόχους. Κατόπιν της τροποποίησης αυτής οι μετοχές της Εταιρίας κατέστησαν απολύτως ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Επιπλέον σύμφωνα με την από 08.11.2004 υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου της Εταιρίας, δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ των δικαιούχων των μετοχών, που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα αυτών.
- Η Εταιρία συμμορφώνεται στα οριζόμενα στο Ν. 2778/1999 που διέπει τη λειτουργία των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Η Εταιρία έχει εφαρμόσει τις προβλεπόμενες από το Ν. 3016/2002 αρχές εταιρικής διακυβέρνησης. Το Δ.Σ. της Εταιρίας με την από 24.03.2003 απόφαση του ενέκρινε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, ο οποίος είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 και περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 3016/2002. Η Εταιρία διαθέτει επίσης σύστημα εσωτερικού ελέγχου, που περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στα άρθρα 7-8 του Ν. 3016/2002. Με βάση τα στοιχεία, που τέθηκαν στο νομικό έλεγχο, η Εταιρία έχει επίσης συμμορφωθεί προς τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 του Ν. 3016/2002.
- Σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του νομικού ελέγχου δεν συντρέχει κάποια από τις περιπτώσεις ασυμβίβαστου που προβλέπονται στον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρίας (άρθρο 34) για τα μέλη του Δ.Σ., για το Διαχειριστή, κ. Χρήστο Τσάμη, καθώς και για τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας κ.κ. Ηρακλή Χορταριά, Χρήστο Τσάμη και Αθανάσιο Σκόκο.

**Η αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (καθώς και η έγκριση εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α.) τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης των αρμοδίων διοικητικών αρχών.**

## 2. Σημαντικές Σημειώσεις

Έχουν περιγραφεί στο Ενημερωτικό Δελτίο, στο Κεφάλαιο **«Επενδυτικοί Κίνδυνοι»** αναλυτικά οι κίνδυνοι που μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση της Εκδότριας και την τιμή της μετοχής.

## 3. Περιεχόμενα Ενημερωτικού Δελτίου

Έχουν συμπεριληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο τα συμπεράσματα του οικονομικού και νομικού ελέγχου και οι συνέπειες τους για την Εταιρία. Επίσης έχουν γίνει όλες οι αναμορφώσεις των αποτελεσμάτων και της καθαρής θέσης της Εταιρίας βάσει των παρατηρήσεων του οικονομικού ελέγχου, ώστε να προκύπτει η πραγματική οικονομική της κατάσταση.

## 4. Περιουσιακή Διάρθρωση της Εκδότριας Εταιρίας - Αναμόρφωση Αποτελεσμάτων και Ιδίων Κεφαλαίων Εκδότριας Εταιρίας

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., με την ιδιότητα των Κυρίων Αναδόχων και υιοθετώντας τα συμπεράσματα των Έκτακτων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, βεβαιώνουν ότι η Εταιρία διαθέτει ικανοποιητική περιουσιακή διάρθρωση τόσο κατά την τελευταία προ της υποβολής της αίτησης οικονομική χρήση (2002) όσο και κατά την τελευταία απολογιστική χρήση λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα δημοσιευμένα, όσο και τα αναμορφωμένα στοιχεία. Αναλυτικότερα:

Η περιουσιακή διάρθρωση της Εταιρίας, λαμβανομένου υπόψη του αντικειμένου εργασιών και του κλάδου, τόσο για το αντικείμενο στο οποίο δραστηριοποιείτο η Εταιρία έως την 21.03.2003 (ημερομηνία μετατροπής σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας), όσο και για το αντικείμενο στο οποίο δραστηριοποιείται σήμερα, κρίνεται ικανοποιητική.
Ειδικότερα:

**Με Βάση τα δημοσιευμένα Οικονομικά Στοιχεία,**

- Το Πάγιο Ενεργητικό της Εταιρίας την 31.12.2002 καλύπτεται κατά ποσοστό 32% από τα Ίδια Κεφάλαια της και κατά το υπόλοιπο ποσοστό από Βραχυπρόθεσμο Δανεισμό. Αντίστοιχα την 31.12.2003 καθώς και την 31.12.2004 το Πάγιο Ενεργητικό καλύπτεται εξ ολοκλήρου από τα Ίδια Κεφάλαια της Εκδότριας.
- Ο δείκτης Ξένα/Ίδια Κεφάλαια ανήλθε την 31.12.2002 σε 2,40:1,00 κυρίως λόγω του δανεισμού της Εταιρίας από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., ο οποίος και εξυπηρετήθηκε κανονικά. Με αφορμή τη μετατροπή της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99, που προβλέπει περιορισμένη και συγκεκριμένου σκοπού σύναψη δανείων και λήψη πιστώσεων, η Εταιρία προέβη το Φεβρουάριο του 2003 σε αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου και αποπλήρωσε ολοσχερώς τον δανεισμό της. Έτσι το υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004 είναι μηδενικό. Ο δείκτης Ξένα/Ίδια Κεφάλαια ανήλθε σε 0,13:1,00 την 31.12.2003 και 0,20:1,00 την 31.12.2004, επίπεδο εξαιρετικά ικανοποιητικό λαμβάνοντας υπόψη ότι σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει επιτρέπεται η σύναψη δανείων από τις εταιρίες του κλάδου Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας για συγκεκριμένο σκοπό και ύψος.

- Ο δείκτης Ρευστότητας (σχέση Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) την 31.12.2002, κυμάνθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα ήτοι 0,03:1,00 αλλά αυτό αιτιολογείται πλήρως λόγω της φύσεως της Εταιρίας καθώς οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδότησαν επενδύσεις σε πάγια οι οποίες συνδέονται άμεσα με το αντικείμενό της. Ο εν λόγω δείκτης διαμορφώθηκε σε 2,58:1,00 την 31.12.2003 και 1,93:1,00 την 31.12.2004 απεικονίζοντας τη δυνατότητα της Εταιρίας να εξοφλεί τις υποχρεώσεις της.
- Τέλος, ο δείκτης Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς το Σύνολο του Ενεργητικού ανήλθε την 31.12.2002 σε 0,02:1,00 απεικονίζοντας την διάθεση των Κεφαλαίων της Εταιρίας σχεδόν στο σύνολό τους σε επενδύσεις σε Πάγιο Ενεργητικό (επενδύσεις σε ακίνητα) λόγω της φύσεως του αντικειμένου της Εταιρίας. Ο εν λόγω δείκτης διαμορφώθηκε σε 0,27:1,00 την 31.12.2003 και 0,30:1,00 την 31.12.2004 και πλέον δεικνύει ότι τα διατεθέντα κεφάλαια σχεδόν στο σύνολο τους έχουν επενδυθεί σε Πάγιο Ενεργητικό (επενδύσεις σε ακίνητα), όπως προβλέπεται και από τον σχετικό νόμο.

Σημειώνουμε ότι, οι δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης (Ξένα/ Ίδια Κεφάλαια και Τραπεζικές Υποχρεώσεις/ Ίδια Κεφάλαια), είναι λόγω της νομοθεσίας οι άριστοι δυνατοί (στο μηδέν ή πλησίον του μηδενός), καθώς το καθεστώς του Ν. 2778/99 (άρθρο 26) που διέπει την Εταιρία, είναι περιοριστικό αναφορικά με την ανάληψη δανειακών υποχρεώσεων και λήψη πιστώσεων (που επιτρέπεται για συγκεκριμένους σκοπούς).

**Με βάση τα Αναμορφωμένα Οικονομικά Στοιχεία**

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας την 31.12.2002 ανήλθε σε € 11.178 χιλ. ενώ τα Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια για την ίδια περίοδο ανήλθαν σε € 10.793 χιλ., σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο. Αντίστοιχα κατά την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004, τα Ίδια Κεφάλαια της Εκδότριας ανήλθαν σε € 39.843 χιλ. και € 40.638 χιλ. αντίστοιχα και μετά τις αναμορφώσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή διαμορφώθηκαν σε € 39.245 χιλ. και € 40.293 χιλ. αντίστοιχα.

Ως εκ τούτου λαμβάνοντας υπόψη τα αναμορφωμένα οικονομικά στοιχεία δεν εμφανίζονται σημαντικές αποκλίσεις από τους δείκτες που έχουν αναφερθεί ανωτέρω.

**Αναλυτικότερα:**

- Το Πάγιο Ενεργητικό της Εταιρίας την 31.12.2002 καλύπτεται από τα Ίδια Κεφάλαιά της κατά 31%, ενώ την 31.12.2003 και την 31.12.2004 καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από τα Ίδια Κεφάλαια.
- Ο αναμορφωμένος δείκτης Ξένα/ Ίδια Κεφάλαια ανήλθε σε 2,49:1,00 την 31.12.2002, ενώ διαμορφώθηκε σε 0,13:1,00 την 31.12.2003 και 0,20:1,00 την 31.12.2004 και κρίνεται λίαν ικανοποιητικός για το αντικείμενο της Εταιρίας.
- Ο αναμορφωμένος δείκτης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) την 31.12.2002 κυμάνθηκε στα ίδια επίπεδα με αυτά που προκύπτουν βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών στοιχείων ήτοι 0,03:1,00 ενώ ανήλθε σε 2,45:1,00 την 31.12.2003 για να διαμορφωθεί σε 1,93:1,00 την 31.12.2004.
- Τέλος ο αναμορφωμένος δείκτης του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο του Ενεργητικού την 31.12.2002 ανήλθε σε 0,02:1,00 ταυτόσημος με αυτόν των δημοσιευμένων οικονομικών στοιχείων, ενώ την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004 διαμορφώθηκε σε 0,29:1,00 και 0,32:1,00 αντίστοιχα απεικονίζοντας την διάθεση του μεγαλύτερου μέρους των επενδυμένων κεφαλαίων σε Πάγια Στοιχεία (επενδύσεις σε ακίνητα) και διαθέσιμα όπως προβλέπεται και από το Ν. 2778/1999.

Επιπλέον, οι Κύριοι Ανάδοχοι υιοθετώντας τα συμπεράσματα του Έκτακτου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή βεβαιώνουν ότι:

- δεν μπορεί να επηρεαστεί η οικονομική κατάσταση, η περιουσιακή διάρθρωση και οι προϋποθέσεις εισαγωγής της Εταιρίας στο Χ.Α. α) από γεγονότα τα οποία βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν απεικονίζονται στις μέχρι σήμερα δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας Εταιρίας, β) από τυχόν μη ποσοτικοποιημένες παρατηρήσεις και γ) από τυχόν επιπτώσεις που θα υπάρξουν σε περίπτωση αρνητικής έκβασης δικαστικών υποθέσεων στις οποίες εμπλέκεται η Εκδότρια,
- η Εταιρία διαθέτει επαρκές και αξιόπιστο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και κανονισμό εσωτερικής λειτουργίας σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στον Ν. 3016 περί εταιρικής διακυβέρνησης.

Επισημαίνεται ότι, τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας μετά από την αναμόρφωση αυτών βάσει των παρατηρήσεών του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης εισαγωγής στο Χ.Α. στις 25.09.2003, υπερβαίνουν τα € 12.000 χιλ. και πληρείται η προϋπόθεση της παρ. Α του άρθρου 213 του κανονισμού του Χ.Α.

**Λογιστικός Χειρισμός των Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρίας κατά τη μετατροπή σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας**

Κατά τις χρήσεις 2001 - 2002, στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμεταλλεύσεως» περιλαμβάνονται τα μισθώματα από την εκμίσθωση των ιδιόκτητων κτιρίων της Εταιρίας, που αποτελούν ουσιαστικά τον κύκλο εργασιών της.

Από τον λογιστικό αυτό χειρισμό, σύμφωνα και με τη βεβαίωση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου, που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τις χρήσεις 2000 - 2003, δεν υφίσταται καμία επίπτωση επί των μεγεθών του ισολογισμού και των αποτελεσμάτων χρήσεως.

Αναφορικά με τη λογιστική απεικόνιση των λογαριασμών του Παγίου Ενεργητικού αλλά και του λογαριασμού «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης» της Εκδότριας, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο στην αρχική έκθεσή του αναφέρει ότι: «με την αλλαγή του σκοπού της Εταιρίας βάση του Ν. 2778/99, η αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία κατέχονται για ενοικίαση ή πώληση πρέπει να εμφανίζονται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό αυτής». Σε νεότερη επιστολή ο Έκτακτος Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής διευκρινίζει ότι: «Σύμφωνα με τις αρχές της Γενικής Λογιστικής τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας, τα οποία προορίζονται για πώληση σε εύλογο χρονικό διάστημα, πρέπει να εμφανίζονται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό αυτής, διαφορετικά εμφανίζονται στο Πάγιο Ενεργητικό της. Πάντως και οι δύο λογιστικοί χειρισμοί είναι σύμφωνοι με τον Ν.2190/1920 ενώ η εμφάνιση της αξίας των παγίων προς πώληση στο Πάγιο Ενεργητικό αντί του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού δεν επηρεάζει τα αποτελέσματα της Εταιρίας παρά μόνον τους αριθμοδείκτες του Ενεργητικού».

Πιο συγκεκριμένα τα μεγέθη αυτά για την περίοδο 21.03.2003 - 31.12.2003 και για τη χρήση 2004 απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας ως εξής:

(α) Ο λογαριασμός «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης», ενσωματώνεται στο λογαριασμό «Κύκλος Εργασιών», ο οποίος περιλαμβάνει αμφότερες τις κύριες πηγές εσόδων της Εκδότριας, που είναι τα έσοδα εκ μισθώσεων και πωλήσεων ακινήτων.

(β) Οι λογαριασμοί των Οικοπέδων και Κτιρίων του Παγίου Ενεργητικού της Εταιρίας, που αφορούν τα προς εκμετάλλευση (μισθώσεις + πωλήσεις) ακίνητά της, τηρούνται στους λογαριασμούς Παγίου Ενεργητικού, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τις ρυθμίσεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου.

Σημειώνεται ότι σχετική αναφορά της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Ξενάκη, που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004, για τον ανωτέρω λογιστικό χειρισμό περιλαμβάνεται στο κεφ. 6.5. «Ανάλυση Οικονομικής Κατάστασης» στην ενότητα «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**Προοπτικές Βελτίωσης και Ανάπτυξης των Οικονομικών Μεγεθών της Εκδότριας**

Η Εταιρία, ως Επενδυτική Εταιρία Ακινήτων του Ν. 2778/99, λειτουργεί σύμφωνα με τις προβλέψεις του συγκεκριμένου θεσμικού της πλαισίου, έχοντας ως αποκλειστικό σκοπό δραστηριότητας τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας, η οποία αναλύεται στις παρακάτω βασικές επιμέρους δραστηριότητες:

- την απόκτηση εμπορικών και μόνο ακινήτων,
- τη μισθωτική εκμετάλλευση των ακινήτων της μέσω επαγγελματικών μισθώσεων τουλάχιστον 12ετούς διάρκειας,
- την πώληση των ακινήτων της στον κατάλληλο χρόνο, με σκοπό την επίτευξη πρόσθετης κερδοφορίας από τις δημιουργούμενες υπεραξίες.

Οι προοπτικές βελτίωσης και ανάπτυξης των οικονομικών μεγεθών της Εκδότριας εμφανίζονται σταθερές καθώς θα προέρχονται τόσο από την μισθωτική εκμετάλλευση των ακινήτων της όσο και από τις υπεραξίες μελλοντικών πωλήσεων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Οι εκτιμήσεις βελτίωσης και ανάπτυξης των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας στηρίζονται κυρίως στα ακόλουθα:

- Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εκδότριας περιλαμβάνει τόσο ακίνητα ιδιαίτερης εμπορικής προβολής σε μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη κ.ά.) όσο και ακίνητα σε αναπτυσσόμενες αστικές περιοχές της περιφέρειας της χώρας μας. Η παραπάνω σύνθεση καθώς και η γεωγραφική διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας δημιουργούν προοπτικές αύξησης της αξίας της περιουσίας της καθώς και επίτευξης μεγαλύτερης και σταθερότερης κερδοφορίας.
- Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει το σύνολο του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της μισθωμένο σε φερέγγυους μισθωτές με μακροχρόνιες μισθωτικές συμβάσεις, που προβλέπουν κατά μέσο όρο ετήσια αναπροσαρμογή ίση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) + 1%. Κατά συνέπεια καθώς θα ωριμάζουν οι μισθωτικές αποδόσεις των ακινήτων της Εταιρίας θα ενσωματώνουν και μεγαλύτερες υπεραξίες σε περίπτωση πώλησής τους.
- Η Εταιρία επιδιώκει τη δημιουργία και καλλιέργεια συνεργασιών και σχέσεων με αξιόπιστους μισθωτές, στοχεύοντας στην κατά το δυνατό ασφαλέστερη και σταθερότερη ανάπτυξη των μισθωτικών της εσόδων.
- Η Εκδότρια προκειμένου να υποστηρίξει τη λειτουργία της, υπόκειται σε ένα κόστος αμοιβών προσωπικού και κόστος αμοιβών παροχής υπηρεσιών (οικονομικές - εμπορικές - νομικές - τεχνικές) από τρίτους. Η ετήσια αναπροσαρμογή των παραπάνω στοιχείων κόστους δεν αναμένεται να υπερβαίνει τον Δ.Τ.Κ. (πλην πιθανώς εξαιρετικών περιπτώσεων).
- Τα αποτελέσματα της Εταιρίας δεν θα επιβαρύνονται πλέον από τα έξοδα των αποσβέσεων των ακινήτων της, που ξεπερνούσαν κατά τις προηγούμενες χρήσεις το 50% των συνολικών της εξόδων.

Επομένως έχοντας συνεχή ωρίμανση των μισθωτικών εσόδων με την πέραν του Δ.Τ.Κ. ετήσια αναπροσαρμογή, τα λειτουργικά αποτελέσματα, άρα και τα περιθώρια κέρδους, σε συνδυασμό με τη συγκράτηση των λειτουργικών εξόδων, εκτιμάται ότι θα είναι

βελτιούμενα. Εάν στα παραπάνω προστεθούν και οι αναμενόμενες πωλήσεις με υπεραξία, τότε τα περιθώρια κέρδους της Εκδότριας, θα έχουν ακόμα μεγαλύτερη βελτίωση.

Βεβαίως, υπάρχουν πιθανότητες απώλειας των μισθωτικών εσόδων (λόγω λήξης μισθώσεων), που ενδεχόμενα να μειώσουν προσωρινά τα έσοδα. Στόχος της Εκδότριας στις περιπτώσεις αυτές θα είναι η έγκαιρη επαναμίσθωση με ίδιες ή και μεγαλύτερες μισθωτικές αποδόσεις.

Στη βάση των έως σήμερα πραγματοποιηθέντων επενδύσεων της, που χαρακτηρίζονται από προσεκτικές επιλογές ποιοτικών ακινήτων και μισθωτών (Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., Δημόσιο / Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., BP Hellas Α.Ε.), η Εκδότρια στοχεύει σε ανάλογες ή/ και καλύτερες επενδύσεις προκειμένου να διατηρήσει τις προοπτικές της βελτίωσης των οικονομικών μεγεθών της και να προσφέρει στους μετόχους της ανάλογες ή/ και καλύτερες αποδόσεις.

Η Εταιρία κατά τη χρήση 2004, είχε κύκλο εργασιών από μισθώσεις ακινήτων ύψους € 5.653 χιλ. και κύκλο εργασιών από πωλήσεις ακινήτων ύψους € 2.935 χιλ. Τα κέρδη προ φόρων ύψους € 7.304 χιλ. που προέκυψαν κατά την εν λόγω χρήση ήταν αυξημένα κατά 2,76% έναντι της χρήσης 2003. Τα μετά από φόρους κέρδη της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε € 7.076 χιλ. έναντι € 6.775 χιλ. τη χρήση 2003. Η απόδοση της Εκδότριας για το διάστημα Απρίλιος - Δεκέμβριος 2003, που λειτούργησε ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, παρουσιάζεται στις οικονομικές της καταστάσεις την 31.12.2003. Πιο συγκεκριμένα η Εκδότρια είχε κύκλο εργασιών από μισθώσεις ακινήτων ύψους € 5.960 χιλ. και κύκλο εργασιών από πωλήσεις ακινήτου ύψους € 7.500 χιλ. και αφαιρώντας το προβλεπόμενο σύνολο των αποσβέσεων, δαπανών πρώτης εγκατάστασης, προβλέψεων υποτίμησης και λοιπών μακροπρόθεσμων μεγεθών (συνολικού ύψους € 6.353 χιλ.) κατέληξε σε κέρδη προ φόρων ύψους € 7.107 χιλ. Τα κέρδη μετά από φόρους χρήσης (συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών μη ενσωματωμένων στο λειτουργικό κόστος φόρων) της Εκδότριας για τη χρήση 2003 διαμορφώθηκαν σε € 6.775 χιλ.

## 5. Δεσμεύσεις Κυρίων Μετόχων

Οι Κύριοι Μέτοχοι της Εκδότριας, εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., δεσμεύονται ως ακολούθως:

α) Η εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ως Κύριος Μέτοχος της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., διά του εκπροσώπου της κ. Σορτίκου Γεωργίου, με την από 10.05.2005 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Ε.Κ., δηλώνει ότι:

«Είναι μέτοχος με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και προτίθεται να μην προβεί, κατά τον πρώτο χρόνο από την έναρξη διαπραγμάτευσης, σε πώληση στην αγορά, ποσοστού άνω του 15% (ήτοι 3.275.952 κοινές ονομαστικές μετοχές) των μετοχών που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης».

Οποιεσδήποτε μεταβιβάσεις μετοχών είτε γίνουν άπαξ είτε γίνουν σταδιακά, θα διενεργηθούν μέσω της χρηματιστηριακής εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.

β) Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., ως Κύριος Μέτοχος της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., διά του εκπροσώπου της κ. Σταύρου Λεκκάκου, με την από 10.05.2005 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Ε.Κ., δηλώνει ότι:

«Είναι μέτοχος με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και προτίθεται να μην προβεί, κατά τον πρώτο χρόνο από την έναρξη διαπραγμάτευσης, σε πώληση ποσοστού άνω του 15% (ήτοι 2.337.618 κοινές ονομαστικές μετοχές) των μετοχών που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης».

Οποιεσδήποτε μεταβιβάσεις μετοχών είτε γίνουν άπαξ είτε γίνουν σταδιακά, θα διενεργηθούν μέσω της χρηματιστηριακής εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.

## 6. Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή

Στην περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός μετοχών της έκδοσης που προσφέρονται με την Δημόσια Προσφορά, οι Ανάδοχοι υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές στην Τιμή Προσφοράς.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ούτε ως προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α., η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγόμενης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. εταιρίας, προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών της Εκδότριας σε τουλάχιστον 2.000 επενδυτές της κατηγορίας των ιδιωτών και των θεσμικών. Στους εν λόγω επεν-

δυτές δεν συμπεριλαμβάνονται μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, όπως αυτό διαμορφώνεται μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α., καθώς επίσης και μέτοχοι που πληρούν τα κριτήρια του άρθρου 216 παραγ. 6[1] του Κανονισμού Λειτουργίας του Δ.Σ. του Χ.Α.

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των προσφερομένων με Δημόσια Προσφορά μετοχών από το επενδυτικό κοινό, η Εταιρία δικαιούται βάσει της σύμβασης αναδοχής να ζητήσει από τους Αναδόχους την κάλυψη των αδιάθετων μετοχών. Η ανάληψη όμως των αδιάθετων μετοχών εκ μέρους των Αναδόχων, δεν εξασφαλίζει απαραίτητα την ικανοποίηση του κατά το άρθρο 216 του Κανονισμού του Χ.Α. κριτηρίου της διασποράς.

Κατά το σχηματισμό ομίλου Αναδόχων, οι Κύριοι Ανάδοχοι της Έκδοσης δεν δεσμεύονται για τον περιορισμό της παροχής εγγύησης κάλυψης ανά Ανάδοχο σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 2% των μετοχών της Εταιρίας μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Επομένως σε περίπτωση μη κάλυψης της Έκδοσης ενδέχεται να υπάρξει Ανάδοχος ή Ανάδοχοι που θα αναλάβουν αριθμό μετοχών που ξεπερνά το 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Στην περίπτωση αυτή, ενδέχεται να μην ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, με συνέπεια την μη εισαγωγή των μετοχών της Εκδότριας στην χρηματιστηριακή αγορά.

Οι Ανάδοχοι θα λάβουν υπόψη τις ανάγκες ικανοποίησης του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς κατά την κατανομή των μετοχών, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

Ειδικότερα, οι Ανάδοχοι, στο πλαίσιο των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από την απόφαση 6/306/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ρητώς επιφυλάσσονται του δικαιώματος τους να περιορίσουν το οριστικό ποσοστό κατανομής μετοχών στους επενδυτές (θεσμικούς και μη) που έχουν εγγραφεί για ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α. Ο περιορισμός θα γίνει με τα μέτρα που είναι πρόσφορα να διασφαλίσουν την επίτευξη επαρκούς διασποράς και σύμφωνα με κριτήρια κατανομής που εγγυώνται την ίση μεταχείριση των επενδυτών της ίδιας κατηγορίας, τα οποία θα γνωστοποιηθούν στο Χ.Α. - αμέσως μόλις αυτό είναι εφικτό - και θα ανακοινωθούν με συνοπτικό τρόπο στο κοινό.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση αυτή, το ποσοστό οριστικής κατανομής στους επενδυτές που έχουν εγγραφεί για ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α., ενδέχεται να περιοριστεί στο 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α., ανεξάρτητα από το ποσοστό της αρχικής εγγραφής τους.

Εάν, βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής (και αφού ληφθεί υπόψη η τυχόν συμμετοχή των Αναδόχων στην εγγραφή), δεν ικανοποιείται τελικά το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν (επομένως δεν θα λάβουν μετοχές της Εκδότριας) και η εγγύηση κάλυψης τυχόν αδιάθετων μετοχών από τους Αναδόχους θα αρθεί χωρίς να έχει παραγάγει οποιοδήποτε αποτέλεσμα.

Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι οι Ανάδοχοι δεν ευθύνονται εάν εξ οιουδήποτε λόγου δεν καταστεί δυνατή η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, είτε ο λόγος αφορά την Εταιρία είτε όχι.

## 7. Διασπορά

Σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α. η διασπορά των μετοχών μίας εταιρίας θεωρείται επαρκής εφόσον οι μετοχές που είναι αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό μέχρι ποσοστού τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μετοχών της ίδιας κατηγορίας και κατανέμονται σε δύο χιλιάδες (2.000) τουλάχιστον φυσικά ή νομικά πρόσωπα στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται εκείνα που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του αριθμού των μετοχών, των οποίων ζητείται η εισαγωγή στο Χ.Α.

Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της επαρκούς διασποράς των μετοχών εξαιρούνται τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που εμπίπτουν στην παραγ. 6 του άρθρου 216 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α. (ήτοι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εκδότριας, συγγενείς α΄ βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και του διευθυντικού προσωπικού της Εταιρίας, προμηθευτές ή συνεργαζόμενα με την Εταιρία πρόσωπα, υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές

*1. Μέλη Δ.Σ., οι διευθυντές και το προσωπικό της εταιρίας, συγγενείς μέχρι α' βαθμού των υφισταμένων βασικών μετόχων και του διευθυντικού προσωπικού της εταιρίας, προμηθευτές ή συνεργαζόμενα με την εταιρία πρόσωπα, υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρίες επιχειρηματικών συμμετοχών.*

το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος καθώς και συνδεδεμένες με την Εκδότρια επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 42 ε του Κ.Ν. 2190/1920).

Η διασπορά των μετοχών της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. θα επιτευχθεί μετά τη διενέργεια της Δημόσιας Προσφοράς, όπου οι μετοχές που θα διατεθούν σ΄ αυτήν ανέρχονται σε 12.474.600, δηλ. ποσοστό 25% του συνολικού αριθμού μετοχών της Εταιρίας και θα είναι σε πλήρη συμφωνία με τα αναφερόμενα στο άρθρο 216 παρ. 5 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α.

## 8. Πλαίσιο Λειτουργίας των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π.)

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι Εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ.2 του Ν. 2778/99. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/02, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από διάφορες κανονιστικές διατάξεις τις οποίες έχουν εκδώσει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας όπως η Απόφ. Ε.Κ. 7/249/25.07.2002, η Απόφ. Ε.Κ. 7/259/19.12.2002 και η Απόφ. Ε.Κ. 8/259/19.12.2002. Τις σχέσεις των εταιριών μεταξύ τους, τα εσωτερικά θέματα των εταιριών και τις σχέσεις με το επενδυτικό κοινό ρυθμίζει ο Κώδικας Δεοντολογίας που έχει θεσπισθεί με την υπ' αριθμ. 132/19.05.1998, θέμα 2ο, (ΦΕΚ Β 615/18.06.1998) Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία χορηγεί και την άδεια λειτουργίας τους. Τα βασικά στοιχεία του πλαισίου λειτουργίας των Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζονται παρακάτω:

◆ **Πλαίσιο Επενδύσεων των Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/02, τα διαθέσιμα των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας τοποθετούνται αποκλειστικά:

α) Σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80%.

β) Σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του ενεργητικού.

γ) Σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 περιπτώσεις α΄ έως γ΄ και ε΄ έως στ΄ του Ν.1969/1991 (ΦΕΚ 167 Α΄). Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού.

δ) Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Ως ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, εννοούνται τα εμπορικά και μόνο ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της εταιρίας.

Τα ακίνητα αυτά:

α) Μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

β) Είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω στην περίπτωση α', στο άμεσο μέλλον εντός εύλογου, ανάλογα με τις περιστάσεις χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό 25% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

γ) Βρίσκονται σε άλλα από αυτά που αναφέρονται στην περίπτωση α' κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται στην περίπτωση α', εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το 10% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα. Η αξία του συνόλου των ακινήτων που δεν έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα από την εταιρία, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το 10% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία (με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου). Επιτρέπεται εξάλλου η απόκτηση από την εταιρία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, κατά την έννοια των περιπτώσεων α΄ και β' (βλέπε ανωτέρω) εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει σε αξία το 25% των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει σε αξία το 10% των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας.

Η αξία κάθε ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρίας, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο της απόκτησης, το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες από τις εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

α) Η επένδυση σε κινητές αξίες του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό 10% επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της εταιρίας, σε κινητές αξίες. Το προηγούμενο ποσοστό αυξάνεται σε 50%, εάν πρόκειται για κινητές αξίες οι οποίες έχουν εκδοθεί από κράτος, από οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης τέτοιου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, από δημόσιο διεθνή οργανισμό στον οποίο μετέχει κράτος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, καθώς και όταν για αυτές τις κινητές αξίες έχει εγγυηθεί κάποιος από τους ανωτέρω οργανισμούς.

β) Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε κινητές αξίες τουλάχιστον έξι εκδοτών.

γ) Οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 1969/1991 εφαρμόζονται και στις εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.

δ) Οι επενδύσεις της εταιρίας σε κινητές αξίες, που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν στο σύνολό τους το 20% των επενδύσεων της εταιρίας σε κινητές αξίες.

ε) Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το 3% του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε κινητές αξίες και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 5% του ανωτέρω ορίου.

στ) Οι προϋποθέσεις για τη διενέργεια επενδύσεων, κατ΄ εφαρμογή του άρθρου 4 παρ. 5 του Ν. 1969/1991, καθορίζονται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 1969/1991 εφαρμόζονται και στις εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, ως προς τις επενδύσεις τους σε κινητές αξίες.

◆ **Πλαίσιο Αποτίμησης των Επενδύσεων των Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/02, τα κύρια στοιχεία του πλαισίου αποτίμησης των επενδύσεων των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας παρουσιάζονται ως ακολούθως:

Η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της εταιρίας διενεργείται, στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης, από ορκωτό ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτόν, από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών του άρθρου 15 του ν. 820/1978, όπως εκάστοτε ισχύει. Ο εκτιμητής ορίζεται από τη γενική συνέλευση της εταιρίας, μαζί με τον ορκωτό ελεγκτή της εταιρίας.

Η επένδυση των διαθεσίμων της εταιρίας σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 22, προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας του από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Ο εκτιμητής διενεργεί εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πριν την απόκτησή του από την εταιρία. Η εκτίμηση θα λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης του ακινήτου στα ίδια κεφάλαια της εταιρίας επενδύσεων μπορεί να επηρεάσει την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Επιτρέπεται το τίμημα που θα καταβληθεί από την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου να είναι χαμηλότερο από την αξία του ακινήτου, όπως αυτή θα έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή.

Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και στη μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας, τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις της εταιρίας. Δεν επιτρέπεται το τίμημα που θα λάβει η εταιρία για τη μεταβίβαση να είναι μικρότερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην εκτίμηση του εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43 παρ. 5 περίπτωση ε' του Κ.Ν. 2190/1920.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της εταιρίας, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρία αναγράφει στις οικονομικές της καταστάσεις, ως αξία του ακινήτου, την αξία κτήσης του, ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση, αναγράφεται σε ξεχωριστή πρόσθετη κατάσταση υπεραξιών ακινήτων, η οποία συνοδεύει τους ισολογισμούς της χρήσης της εταιρίας.

Η αποτίμηση των κινητών αξιών στις οποίες επενδύει η εταιρία γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 1969/1991, όπως ισχύει. Εφόσον στο τέλος μίας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών, για την κάλυψη της ζημίας, επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

◆ **Πλαίσιο Φορολογίας των Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/02, τα κύρια στοιχεία του φορολογικού πλαισίου των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας παρουσιάζονται ως ακολούθως:

1. Οι εκδιδόμενες από εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου και γενικά τρίτων. Η απαλλαγή δεν καταλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Οι μεταβιβάσεις ακινήτων από την εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων με τον ισχύοντα συντελεστή.
2. Κατά την είσπραξη τόκων από εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ενεργείται από αυτόν που τον καταβάλλει η παρακράτηση Φόρου Εισοδήματος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα άρθρα 12 και 54 του Ν. 2238/1994. Με την παρακράτηση αυτήν εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας για τα εισοδήματα αυτά.
3. Οι εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας υποχρεούνται σε καταβολή φόρου 0,3% ετησίως που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.
   Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της, με την επιφύλαξη των διατάξεων της υπό ανωτέρω 2 παραγράφου.
4. Οι εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας διενεργούν τακτικές αποσβέσεις επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της περίπτωσης στ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το Ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α΄), όπως ισχύει, οι εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας δεν λογίζουν αποσβέσεις επί της ακίνητης περιουσίας στην οποία επενδύουν (περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999).
5. Δεν οφείλεται Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας του άρθρου 24 του Ν. 2459/1997, για τα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στο ενεργητικό της εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας εφόσον δεν ιδιοχρησιμοποιούνται.

◆ **Πλαίσιο Διανομής Κερδών των Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/02, η εταιρία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών της.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την εταιρία, με απόφαση της γενικής της συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

## 9. Σχέσεις Εκδότριας με τον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. η οποία εκτελεί χρέη Κυρίου Αναδόχου και Συμβούλου στην παρούσα Δημόσια Προσφορά, είναι παράλληλα ο κύριος μέτοχος, ο κύριος πελάτης - μισθωτής και ο κύριος προμηθευτής της Εταιρίας. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι η Εταιρία εντός του 2000 αγόρασε ακίνητα (βλέπε κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»), αντί τιμήματος ύψους € 12.787 χιλ., από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. τα οποία και μίσθωσε (βλέπε κεφ. 4.8.1.1. «Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με την Τράπεζα Πειραιώς») στην τελευταία. Η εξαγορά των εν λόγω ακινήτων πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια σχεδιασμού για την αξιοποίηση από την Εταιρία του θεσμικού πλαισίου του Ν. 2778/99. Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. αποτελούσε το 33,50% και 46,28% αντίστοιχα του συνολικού κύκλου εργασιών της Εταιρίας και το 75,72% και 70,31% αντίστοιχα του κύκλου εργασιών της από μισθώματα. Κατά τη χρήση 2004, οι διεταιρικές συναλλαγές της Εκδότριας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. διαμορφώθηκαν στο ποσό των € 3.982 χιλ. εκ των οποίων ποσό € 3.974 χιλ. αφορούσε σε ενοίκια που εισπράχθηκαν από την Εταιρία για την μίσθωση των ακινήτων της και ποσό € 8 χιλ. αφορούσε παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών προς την Εκδότρια. Κατά την 31.12.2004, για το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων της, η Εταιρία είχε προβεί σε σύναψη σύμβασης Synthetic SWAP με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

Η εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (εταιρία στην οποία συμμετέχει η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. με ποσοστό άμεσης συμμετοχής 87,56%) και κύριος μέτοχος της Εκδότριας έχει συνάψει συμβάσεις οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών (management), παροχής υπηρεσιών εμπορικής αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της καθώς και παροχής υπηρεσιών διαχείρισης αυτών, σύμφωνα με τις μεταξύ τους συμβάσεις (βλέπε κεφ. 4.8.2. «Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.). Οι διεταιρικές συναλλαγές (παροχή υπηρεσιών προς την Εκδότρια) για τη χρήση 2004 ανήλθαν σε € 329 χιλ.

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εκδότριας με τις εταιρίες ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. (εταιρία στην οποία συμμετέχει η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. με ποσοστό άμεσης συμμετοχής 40,00%) και ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε. (εταιρία στην οποία συμ-

μετέχει η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. με ποσοστό άμεσης συμμετοχής 93,60%) για τη χρήση 2004 ανήλθαν σε € 22 χιλ. και € 73 χιλ. αντίστοιχα (βλέπε κεφ. 7.3. «Διεταιρικές Συναλλαγές»).

## 10. Επενδυτικοί Κίνδυνοι

Πέρα από τις πληροφορίες που εμπεριέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι επενδυτές πρέπει να λάβουν προσεκτικά υπόψη και τους επενδυτικούς παράγοντες που αναφέρονται παρακάτω πριν λάβουν οποιαδήποτε απόφαση σχετικά με την πιθανή επένδυση τους σε μετοχές της Εταιρίας, όπως αυτή προκύψει μετά την παρούσα αύξηση κεφαλαίου.

Ειδικότερα οι κίνδυνοι που αναφέρονται παρακάτω μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

Οι πιο κοινές κατηγορίες κινδύνου για μία εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, όπως η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., είναι:

◆ **Κίνδυνοι που Σχετίζονται με την Εταιρία**

• Έσοδα από Μισθώματα - Εξάρτηση από Πελάτες

Κατά τη χρήση 2002 το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας ήταν μισθωμένο σε δύο κύριους φορείς ήτοι την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και το Ελληνικό Δημόσιο (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.). Το Μάρτιο του 2003, η Εταιρία διεύρυνε το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της με την απόκτηση είκοσι ένα (21) πρατηρίων καυσίμων από την BP HELLAS Α.Ε. Τα συγκεκριμένα πρατήρια καυσίμων μισθώθηκαν στην BP HELLAS Α.Ε., με συνέπεια η προέλευση των εσόδων της Εκδότριας, να προέρχεται πλέον από τρεις κυρίως μισθωτές.

Επιπλέον, λαμβάνοντας, υπόψη τη νομοθεσία περί μισθωτικών συμβάσεων διαπιστώνεται ότι: α) Για την 1η διετία οι Μισθωτικές Συμβάσεις δεν καταγγέλλονται και β) για την περίοδο μετά την διετία και έως τη λήξη της Μισθωτικής Σύμβασης, ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση για συγκεκριμένους λόγους και μετά από προηγούμενη έγγραφη προειδοποίηση (συνήθως 6 ή 10 μηνών ή και περισσότερο) και κατά την αποχώρησή του να καταβάλλει ως αποζημίωση συνήθως τέσσερα ή και επιπλέον μισθώματα. Επομένως, ο εκμισθωτής γνωρίζει το γεγονός της καταγγελίας της Μισθωτικής Σύμβασης, προ ικανού χρονικού διαστήματος, πριν τη παύση ύπαρξης εσόδων. Στο διάστημα αυτό οφείλει να κάνει όλες εκείνες τις ενέργειες, προκειμένου να εισέλθει σε νέα μισθωτική σχέση, για να αποφύγει τις απώλειες μισθωτικών εσόδων. Τούτο αποτελεί βασικό στοιχείο διαχείρισης και λειτουργίας της Εταιρίας και των στοιχείων της, προκειμένου να προφυλαχθούν τα έσοδα και η κερδοφορία της.

Επίσης, τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας και ιδιαίτερα αυτά που μισθώνει η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., βρίσκονται σε κεντρικά σημεία των μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη κ.ά. και διακρίνονται για την υψηλή εμπορική τους προβολή και αξία. Τα χαρακτηριστικά αυτά παρέχουν σημαντική εξασφάλιση στην Εταιρία για την ταχεία και αποδοτική μίσθωση ή/και την πώλησή τους.

Πέραν των παραπάνω, είναι εξαιρετικής σημασίας η σωστή επιλογή και η ποιότητα των μισθωτών, περισσότερο ίσως από την διατήρηση μισθωτικής σχέσης με μισθωτές χαμηλής φερεγγυότητας ή/ και χαμηλής οικονομικής δυνατότητας. Η ποιότητα του μισθωτή, αποτελεί εξέχον στοιχείο σύναψης μισθωτικής σχέσης, για Επενδυτικές Εταιρίες Ακινήτων (σε πολλές περιπτώσεις προέχει έναντι της δυνατότητας λήψης υψηλότερων μισθωμάτων). Επομένως στον τομέα αυτό, η Εκδότρια έχει πετύχει τον σκοπό της, παρά την εξάρτηση των δύο μισθωτών.

Ο τρίτος μισθωτής των ακινήτων της Εταιρίας, η BP HELLAS Α.Ε., είναι αφενός φορέας υψηλής φερεγγυότητας και αφετέρου δεν έχει το δικαίωμα καταγγελίας των μισθωτικών συμβάσεων με την Εκδότρια προ της παρέλευσης 10ετίας. Τούτο στοιχειοθετεί σχετική βεβαιότητα, ότι οι συμβάσεις μίσθωσης της Εκδότριας θα διατηρηθούν ισχυρές καθ' όλη την προβλεπόμενη διάρκεια τους, αλλά και σε περίπτωση καταγγελίας, θα υπάρχει ικανός χρόνος (10μηνο) για εύρεση νέου φερέγγυου και αξιόπιστου μισθωτή.

Τα μισθωτικά έσοδα της Εταιρίας, από τα νέα ακίνητα που θα αποκτηθούν μετά την παρούσα αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου, θα προέρχονται επίσης από μισθωτές που θα ικανοποιούν τα κριτήριά της αναφορικά με την φερεγγυότητα, την αξιοπιστία και την δυναμική επιχειρηματική παρουσία τους στην οικονομική ζωή της χώρας.

• Διοίκηση της Εταιρίας

Η απόδοση της Εταιρίας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την προσπάθεια και τις ικανότητες των ανώτατων διοικητικών στελεχών της, του προσωπικού της αλλά και της ποιότητας των υπηρεσιών που λαμβάνει από τρίτους. Τα περισσότερα από τα πρόσωπα που στελεχώνουν τα βασικά όργανα λήψης αποφάσεων και λειτουργίας της Εταιρίας (Διοικητικό Συμβούλιο, Επενδυτική Επιτροπή) είναι βασικά στελέχη του χώρου της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Επίσης, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ

Α.Ε.), έχοντας αναπτύξει σχετική δραστηριότητα και τεχνογνωσία στο χώρο των υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, παρέχει στην Εταιρία υπηρεσίες οικονομικής, εμπορικής και διαχειριστικής υποστήριξης των εργασιών της.

• **Εξάρτηση από τους Κυρίους Μετόχους**

Οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρίας είναι η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., οι οποίοι μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας θα έχουν στην κατοχή τους ποσοστό μετοχών, που θα αποτελεί καταστατική πλειοψηφία (άνω του 67% του μετοχικού κεφαλαίου). Επομένως, οι σημερινοί κύριοι μέτοχοι ή οι διάδοχοί τους σε περίπτωση πώλησης του συνόλου ή σημαντικού μέρους των μετοχών τους σε ένα επενδυτή ή μικρό αριθμό επενδυτών, θα έχουν τη δυνατότητα να επηρεάζουν σημαντικά τις υποθέσεις της Εταιρίας.

• **Πορεία Οικοδομικής Δραστηριότητας Εμπορικών Ακινήτων**

Η Εκδότρια εκ του νόμου είναι υποχρεωμένη σε επενδύσεις επί εμπορικών ακινήτων και μόνο. Είναι γεγονός ότι στην συγκεκριμένη αγορά ενσωματώνεται σειρά κινδύνων, που έχουν να κάνουν με το μέγεθος και εμπορικότητα του ακινήτου, την γεωγραφική του θέση, το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, την επιχειρηματική κίνηση της περιοχής που βρίσκεται, καθώς και τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης που η συγκεκριμένη περιοχή απολαμβάνει.

Σημαντικό ρόλο επίσης παίζει και η υποδομή που υπάρχει γύρω από το ακίνητο (συγκοινωνιακή, οδική, κ.λ.π.), όπως και οι αλλαγές ή βελτιώσεις που γίνονται στην εκάστοτε περιοχή.

Τέλος, σημαντικός παράγων επιρροής, αποτελεί η κατάσταση του ακινήτου, η ευχέρεια αλλαγής χρήσης του, και η ένταση οικοδομικής δραστηριότητας (επί εμπορικών ακινήτων) που εμφανίζει η γύρω περιοχή (συνθήκες προσφοράς – ζήτησης).

Η Εταιρία ορίζοντας τη λειτουργία της Επενδυτικής Επιτροπής επιτυγχάνει την ιδανική σύνθεση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου με αποτέλεσμα να περιορίζει σημαντικά τις επιπτώσεις των ανωτέρων κινδύνων. Επισημαίνεται ότι για τη σωστή επιλογή και την πραγματοποίηση των κατάλληλων επενδύσεων η Εταιρία έχει ορίσει τα παρακάτω ποιοτικά κριτήρια:

Α) Τα ακίνητα που θα εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιο της Εκδότριας, θα πρέπει να είναι σε υψηλής εμπορικότητας και προβολής περιοχές (είτε πρόκειται για καταστηματικούς χώρους, είτε για κτίρια γραφείων, είτε για χώρους εντός εμπορικών κέντρων).
Β) Τα ακίνητα θα πρέπει να έχουν τεχνική αρτιότητα, δυνατότητα ευχερούς χωροταξικής αλλαγής, ανεπτυγμένη στατική και αρχιτεκτονική δομή, κατά το δυνατόν δε να είναι πρόσφατης κατασκευής.
Γ) Τα ακίνητα οφείλουν να έχουν το κατάλληλο μέγεθος ανάλογα της χρήσης τους, όπως και τη δυνατότητα προσαρμογής τους σε ποικιλία χρήσεων για ευχερέστερη διάθεσή τους.
Δ) Το μέγεθος των ακινήτων είναι ιδιαίτερης σημασίας, αφού καθορίζει την τιμή τους κατά τιμή μονάδος, με πλεονεκτήματα στα μικρότερου κυρίως μεγέθους ακίνητα, που όμως μετά από ένα ελάχιστο μέγεθος παύουν να είναι ελκυστικά. Από την άλλη πλευρά τα μεγάλα ακίνητα έχουν μεγαλύτερη προβολή, μικρότερο ρυθμό αύξησης της τιμής τους (μικρότερη μελλοντική υπεραξία).
Ε) Η γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ορθά κατανεμημένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων είναι εκείνο που δεν εμφανίζει μεγάλη συγκέντρωση σε μία πόλη ή μία περιοχή, αλλά έχει κατανεμηθεί και επιλεγεί με ορθολογικό τρόπο και τις αρχές της εμπορικότητας και της καταλληλότητας του μεγέθους του.
ΣΤ) Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους τύπους ακινήτων, ήτοι καταστήματα, γραφεία, χώρους εντός εμπορικών κέντρων, χώρους στάθμευσης, κ.λ.π., ώστε να κατανέμονται οι κίνδυνοι εμπορικότητας και αξίας τους.
Ζ) Τέλος, ρόλο παίζει η ποικιλία των χρηστών (διαφόρων κλάδων), καθώς και η φερεγγυότητα – ασφάλεια ενός έκαστου ως προς την μισθωτική σχέση.

• **Πορεία της Οικονομίας - Μακροοικονομικοί Παράγοντες**

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 καταστηματικών 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.

Θα πρέπει να σημειωθεί, πως η ποιότητα των μισθωτών και η γεωγραφική διασπορά των ακινήτων της Εταιρίας, σε συνδυασμό με τη δυνατότητά της, βάσει του θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της, να επενδύει και σε άλλες αγορές ακινήτων εκτός Ελλάδος, παρέχουν σημαντικό πλεονέκτημα αντιμετώπισης των δύο τελευταίων κινδύνων.

• **Υποχρέωση Εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

Οι οικονομικές καταστάσεις που παρουσιάζονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο έχουν συνταχθεί με βάση το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) και το Κ.Ν. 2190/1920. Με το άρθρο 13 του Ν.3229/ΦΕΚ38/10.02.04 προστίθεται νέο κεφάλαιο 15 στον Κ.Ν. 2190/1920, σύμφωνα με τον οποίο οι ανώνυμες εταιρίες των οποίων οι μετοχές ή άλλες κινητές αξίες είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τριμηνιαίες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) που υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση όπως προβλέπεται από τον κανονισμό (ΕΚ) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19.07.2002. Οι ετήσιες και περιοδικές Οικονομικές Καταστάσεις που υποχρεωτικά θα συνταχθούν με βάση τα ανωτέρω Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι (για την Εταιρία) εκείνες που θα καλύπτουν πρωτογενώς τη χρήση 01.01 - 31.12.2005. Κατά την πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι ενδεχόμενο να προκύψουν διαφορές αποτίμησης των επί μέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δεδομένης της υιοθέτησης διαφορετικών από τους μέχρι τη στιγμή εκείνη ακολουθούμενους κανόνες αποτίμησης. Μέσα στη χρήση πρώτης εφαρμογής και πριν από τη δημοσίευση οποιωνδήποτε περιοδικών καταστάσεων θα γίνουν οι αναγκαίες τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις της αμέσως προηγούμενης χρήσης ή περιόδου που δεν θα έχουν δημοσιευτεί με βάση τα ΔΛΠ, ώστε τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στις οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης ή περιόδου να είναι πράγματι συγκρίσιμα. Συνεπώς τα αποτελέσματα, ο ισολογισμός και τα ίδια κεφάλαια της χρήσεως 2004 της Εταιρίας σύμφωνα με τα ΔΛΠ (τα οποία θα παρατίθονται ως συγκριτικά στοιχεία στη χρήση 2005) ενδέχεται να διαφέρουν από τα αποτελέσματα, τον ισολογισμό και τα ίδια κεφάλαια των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σύμφωνα με το Ε.Γ.Λ.Σ. και τον Κ.Ν. 2190/1920. Σημειώνεται ότι οι φόροι χρήσης και το μέρισμα δεν επηρεάζονται από την εφαρμογή των ΔΛΠ.

Σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. στα αποτελέσματα και τα ίδια κεφάλαια της Εκδότριας σημειώνεται ότι σύμφωνα με εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας και των Κυρίων Αναδόχων τα ίδια κεφάλαια της 31.12.2004 θα παρουσιάσουν αύξηση της τάξης του 60% λόγω της υπεραξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης 2004 θα παραμείνουν σχεδόν αμετάβλητα (-0,3% περίπου).

• **Υποχρέωση Εισαγωγής Ε.Ε.Α.Π. στο Χρηματιστήριο**

Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 2778/1999 οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας έχουν την υποχρέωση να υποβάλουν αίτηση εισαγωγής των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής Χ.Α.) εντός ενός (1) έτους από την σύσταση τους. Η εισαγωγή των μετοχών αυτών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν εκάστοτε για την εισαγωγή μετοχών στο Χ.Α. με εξαίρεση την παρ. Ι.3 του άρθρου 3 του Π.Δ. 350/1985 (ΦΕΚ 126 Α΄) και με την πρόσθετη προϋπόθεση ότι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας θα έχει επενδυθεί, κατά το χρόνο της εισαγωγής, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 22 του Νόμου 2778/1999. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρίας σε εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η υποχρεωτική υποβολή αίτησης εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά πρέπει να πραγματοποιείται μέσα σε διάστημα ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής.

Επισημαίνεται ότι εάν η εταιρία εντός ενός (1) έτους από τη σύσταση της, δεν έχει υποβάλλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η εταιρία τίθεται υπό εκκαθάριση. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, μετά από αίτηση της εταιρίας, να παρατείνει την προθεσμία μία ή περισσότερες φορές και μέχρι δύο (2) έτη συνολικά κατ' ανώτατο όριο, σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή εάν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την κάλυψη της αυξήσεως του κεφαλαίου και την πραγματοποίηση της απαιτούμενης διασποράς των μετοχών.

◆ **Κίνδυνοι που Σχετίζονται με την Έκδοση**

• **Νέος Κλάδος στο Χρηματιστήριο**

Η Εκδότρια, ως επενδυτική ακινήτων του Ν. 2778/99, είναι η πρώτη του είδους που θα εισαχθεί στο Χ.Α. Πιο συγκεκριμένα, το αντικείμενο της εταιρίας δεν σχετίζεται με τις εισηγμένες εταιρίες του Κλάδου Ακίνητης Περιουσίας, αφού οι τελευταίες είναι του Κ.Ν. 2190/20, δραστηριοποιούνται στον τομέα κατασκευής και ανάπτυξης κτιρίων, έχουν τον χαρακτήρα της κτηματικής εταιρίας, έχουν δυνατότητα δανεισμού για τα έργα που κάνουν, υπόκεινται σε φορολογία μεταβίβασης (όταν αγοραστούν ακίνητα) και φορολογία εισοδήματος επί των κερδών που παρουσιάζουν.

Αντίθετα, οι Επενδυτικές Ακινήτων, κατ΄ αντιστοιχία των Επενδυτικών Κινητών Αξιών (Ν. 1969/91), είναι απαλλαγμένες φόρων, περιορισμένες να κάνουν δανεισμό και δεν ενεργούν αποσβέσεις επί των ακινήτων (μόνον μεταβολές, βάσει αποτιμήσεων του Σ.Ο.Ε.). Προς τούτο, καίτοι το καθεστώς που θα λειτουργούν αυτές οι εταιρίες είναι ευνοϊκότερο, δεν είναι γνωστό πως θα διακυμανθεί η τιμή της μετοχής τους όταν θα ξεκινήσει η διαπραγμάτευσή τους.

• **Απουσία προηγούμενης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας - Ενδεχόμενη διακύμανση της τιμής της μετοχής**

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη και δεν διαπραγματεύεται σε οργανωμένη αγορά. Δεν υπάρχει προηγούμενη εμπειρία διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας και επομένως δεν υπάρχει καμία εκ των προτέρων διαβεβαίωση για την επιτυχημένη πορεία της τιμής των μετοχών αυτών μετά την εισαγωγή στο Χ.Α. Η τιμή της έκδοσης θα καθοριστεί από τους Κυρίους Αναδόχους με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας μετά από διαδικασία pre - marketing που θα ακολουθηθεί προς τους Αναδόχους και τους Θεσμικούς Επενδυτές. Η εκάστοτε τιμή διαπραγμάτευσης εξαρτάται από πολλούς παράγοντες μερικοί από τους οποίους δεν είναι δυνατόν να ελεγχθούν από την Εταιρία. Τέτοιοι παράγοντες περιλαμβάνουν ενδεικτικά και όχι περιοριστικά τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες της αγοράς, του κλάδου, γεγονότα που επηρεάζουν τους πελάτες της κλπ. Οι επενδυτές πρέπει να γνωρίζουν ότι η τιμή της μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις κατά τη διαπραγμάτευση της και σε καμιά περίπτωση δεν είναι εξασφαλισμένοι απέναντι στον επενδυτικό κίνδυνο της υποτίμησης της αξίας της επένδυσης τους.

• **Πληρωμή Μερίσματος**

Η τελική απόφαση για την πληρωμή μερίσματος λαμβάνεται με ψηφοφορία κατά την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Όπως έχει ήδη αναφερθεί μετά τη Δημόσια Εγγραφή, οι Κύριοι Μέτοχοι, θα ελέγχουν περισσότερο από το 67% των μετοχών. Ακόμη και αν οι Κύριοι Μέτοχοι πωλήσουν τμήμα των μετοχών τους, είναι δυνητικά στη διακριτική ευχέρεια αυτών, να αποφασίσουν τη διανομή μερίσματος, τηρώντας βέβαια τα προβλεπόμενα από την Ελληνική Νομοθεσία.

Σημειώνεται βεβαίως, ότι σύμφωνα με το καθεστώς του Ν. 2778/99, η Εταιρία δεσμεύεται σε διανομή μερίσματος, τουλάχιστον κατά 35% των μετά φόρων κερδών εκάστης χρήσης.

# ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ

| ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ: ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | | |
|---|---|---|
| **ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ** | **37.423.800** | **Κοινές Ονομαστικές** |
| **ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ** | | |
| • Με Δημόσια Προσφορά [1] | 12.474.600 | Κοινές Ονομαστικές |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ** | **12.474.600** | **Κοινές Ονομαστικές** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ** | **49.898.400** | **Κοινές Ονομαστικές** |
| **Ονομαστική Αξία Μετοχής** | | **€ 1,00** |
| Λογιστική Αξία Μετοχής 31.12.2004 [2] | | € 1,086 |
| Αναμορφωμένη Λογιστική Αξία Μετοχής 31.12.2004 [2],[3] | | € 1,077 |
| Εσωτερική Αξία Μετοχής 31.12.2004 [4] | | € 1,871 |
| Αναμορφωμένη Εσωτερική Αξία Μετοχής 31.12.2004 [3],[4] | | € 1,862 |

**Η τιμή διάθεσης θα καθοριστεί σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Κεφάλαιο 2 «ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ» και είναι σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 348/85 όπως ισχύει.**

**Οι νέες μετοχές θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσεως 2004.**

**Οι Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση 2004, δεν έχουν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.**

| | |
|---|---|
| Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.: | Άϋλος Τίτλος Δέκα (10) μετοχών |

*1. Σύμφωνα με την από 28.04.2005 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.*
*2. Για τον υπολογισμό της λογιστικής αξίας της μετοχής την 31.12.2004, έχει ληφθεί υπόψη ο φυσικός αριθμός μετοχών στο τέλος της χρήσης αναμορφωμένος μόνο ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, που αποφάσισε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 21.07.2003.*
*3. Για την αναμόρφωση των Αποτελεσμάτων και των Ιδίων Κεφαλαίων λήφθηκαν υπόψη οι παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο για λογαριασμό του Κυρίου Αναδόχου καθώς επίσης και τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου έως και τη χρήση 2003.*
*4. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής την 31.12.2004 έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας στα οποία έχει ενσωματωθεί η υπεραξία των ακινήτων της Εκδότριας σύμφωνα με την τελευταία αποτίμηση των ακινήτων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) της 31.12.2004.*

| | |
|---|---|
| **Σύμβουλος Έκδοσης:** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** |
| **Κύριοι Ανάδοχοι:** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. & ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.** |
| **Λοιποί Ανάδοχοι:** | **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., ALPHA FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ-ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΒΕΤΑ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., Γ.Α.ΠΕΡΒΑΝΑΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ARTION Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.** |

# ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| **ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **2000**** | **2001**** | **2002**** | **2003** | **2004** |
| **Κύκλος Εργασιών από:** | | | | | |
| • Έσοδα Πώλησης Ακινήτων [1] | - | - | - | 7.500 | 2.935 |
| • Έσοδα Μίσθωσης Ακινήτων [1] | - | - | - | 5.960 | 5.653 |
| **Σύνολο Κύκλου Εργασιών** | **-** | **-** | **-** | **13.460** | **8.588** |
| **Μικτό Κέρδος [2]** | **-** | **-** | **-** | **12.252** | **7.640** |
| **Έσοδα Εκμετάλλευσης (από Μισθώσεις Ακινήτων) [1]** | **-** | **4.195** | **5.091** | **-** | **-** |
| **Σύνολο** | **-** | **4.195** | **5.091** | **12.252** | **7.640** |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα [2]** | **(10)** | **4.181** | **4.275** | **11.850** | **6.979** |
| Μείον: Πρόβλεψη Υποτίμησης Ακινήτων | - | - | - | 3.226 | - |
| Έκτακτα Αποτελέσματα | 0 | - | 1 | 13 | 73 |
| **Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων** | **(10)** | **4.181** | **4.275** | **8.637** | **7.053** |
| **Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων** | **(8)** | **4.158** | **3.555** | **8.577** | **7.335** |
| **Κέρδη προ Φόρων** | **(119)** | **2.843** | **1.935** | **7.107** | **7.304** |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. [3]** | **(119)** | **1.643** | **972** | **6.775** | **7.076** |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων Χρήσεων [3], [4]** | **(119)** | **1.643** | **972** | **6.746** | **6.806** |
| | | | | | |
| Συνολικό Μέρισμα (καθαρό από Φόρους) [5] | - | - | 2.093 | 4.491 | 6.736 |
| | | | | | |
| Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών [6] | 118.135 | 2.837.336 | 11.014.200 | 34.167.822 | 37.423.800 |
| Αριθμός Μετοχών Τέλους Χρήσης [7] | 1.379.310 | 10.774.468 | 11.014.200 | 37.423.800 | 37.423.800 |
| | | | | | |
| **ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ [8]** | | | | | |
| **Κέρδη προ Φόρων** | **(502)** | **2.857** | **1.947** | **7.125** | **7.299** |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. [3]** | **(502)** | **1.658** | **984** | **6.792** | **7.071** |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου [3]** | **(502)** | **1.645** | **968** | **6.536** | **7.071** |
| | | | | | |
| **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ [9] (σε€)** | | | | | |
| Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων | (0,09) | 1,47 | 0,39 | 0,25 | 0,19 |
| Κέρδη προ Αποσβέσεων & Φόρων | (0,07) | 1,47 | 0,32 | 0,25 | 0,20 |
| Κέρδη προ Φόρων | (1,00) | 1,00 | 0,18 | 0,21 | 0,20 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [3] | (1,00) | 0,58 | 0,09 | 0,20 | 0,19 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγουμένων Χρήσεων [3],[4] | (1,00) | 0,58 | 0,09 | 0,20 | 0,18 |
| Μέρισμα /Μετοχή [10] | - | - | 0,19 | 0,12 | 0,18 |
| | | | | | |
| **ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ [8],[9] (σε€)** | | | | | |
| Κέρδη προ Φόρων | (4,25) | 1,01 | 0,18 | 0,21 | 0,20 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [3] | (4,25) | 0,58 | 0,09 | 0,20 | 0,19 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου [3] | (4,25) | 0,58 | 0,09 | 0,19 | 0,19 |

**. Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*** Κατά τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2002, η Εταιρία λειτουργούσε μόνο υπό το καθεστώς του Ν.2190/1920 και τα έσοδα από τη εκμίσθωση των ακινήτων της, εμφανίζονταν στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης». Την 14.03.2003, η Εταιρία έλαβε την άδεια μετατροπής σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (σύμφωνα με το Ν. 2778/1999) και τα έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων παρουσιάζονται πλέον στον Κύκλο Εργασιών αντί στο λογαριασμό Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης.*

Κατά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2003, η Εταιρία για λόγους συγκρισιμότητας διενήργησε αναμορφώσεις στα αποτελέσματα της χρήσεως 2002, ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με αυτά της χρήσεως 2003, σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

| (ποσά σε €) | Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως 2002 Ποσά Χρήσης 2002 | Αναμόρφωση Χρήσης 2003 | Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως 2003 Ποσά προηγούμενης Χρήσης 2002 |
|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως:** | | | |
| Κύκλος Εργασιών: (Έσοδα από Πωλήσεις Ακινήτων) | - | - | - |
| (Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων) | 0,00 | 5.090.950,19 | 5.090.950,19 |
| Άλλα Έσοδα Εκμεταλλεύσεως | 5.090.950,19 | (5.090.950,19) | 0,00 |
| Κόστος Πωλήσεων | 0,00 | 2.295.569,68 | 2.295.569,68 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 2.436.194,96 | (2.334.172,41) | 102.022,55 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | 0,00 | 38.602,73 | 38.602,73 |

Η αναμόρφωση αυτή δεν επέφερε αλλαγή στο Λειτουργικό Αποτέλεσμα της Εταιρίας. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά τα αποτελέσματα των χρήσεων 2002 - 2003 σύμφωνα με τις ανωτέρω αναμορφώσεις:

| **ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ** | | |
|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)** | **2002** | **2003** |
| **Κύκλος Εργασιών από:** | | |
| • Έσοδα από Πωλήσεις Ακινήτων | 0,00 | 7.500 |
| • Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων | 5.091 | 5.960 |
| **Σύνολο Κύκλου Εργασιών Εταιρίας** | **5.091** | **13.460** |
| **Μικτό Κέρδος προ Αποσβέσεων *** | **4.392** | **12.252** |
| Πλέον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης | - | - |
| **Σύνολο** | **4.392** | **12.252** |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα προ Αποσβέσεων *** | **4.275** | **11.850** |

** Για τον υπολογισμό του Μικτού Κέρδους και του Λειτουργικού Αποτελέσματος των ανωτέρω χρήσεων έχουν αφαιρεθεί οι αναλογούσες αποσβέσεις από το Κόστος Πωληθέντων και τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας. Η κατανομή των αποσβέσεων έχει ως εξής: 2002: Κόστος Πωληθέντων: € 1.596 χιλ., Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας: € 24 χιλ. 2003: Κόστος Πωληθέντων: €1.219 χιλ., Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας: € 251 χιλ.*

**Σημειώσεις:**

1. Το σύνολο του Κύκλου Εργασιών της Εταιρίας περιλαμβάνει: α) Έσοδα από τις μισθώσεις των ιδιόκτητων ακινήτων και β) Έσοδα από την πώληση των ακινήτων. Κατά τις χρήσεις 2001 και 2002, τα έσοδα από την είσπραξη των μισθωμάτων των ιδιόκτητων ακινήτων της εμφανίζονταν στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης».
2. Για τον υπολογισμό του Λειτουργικού Αποτελέσματος των δημοσιευμένων χρήσεων 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 έχουν αφαιρεθεί οι αναλογούσες αποσβέσεις από το Κόστος πωληθέντων και τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας.

Οι διενεργηθείσες αποσβέσεις κατά την υπό εξέταση περίοδο, κατανεμημένες στους λογαριασμούς που επιβάρυναν αναλύονται ως εξής:

| **ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2004** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ. €) *** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| Κόστος Πωληθέντων | - | - | | 1.219 | 22 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 111 | 1.315 | 1.621 | 251 | 9 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | - | - | - | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **111** | **1.315** | **1.621** | **1.469** | **32** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

3. Οι Αμοιβές των μελών Δ.Σ. για την ιδιότητά τους αυτή ήταν μηδενικές κατά τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004.

4. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων παρουσιάζονται, όπως εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις στη χρήση την οποία επιβάρυναν. Ειδικότερα, η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2003, με φορολογικό έλεγχο ο οποίος διεξήχθη εντός του 2003 και του 2004. Το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2002 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2003 και το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου της χρήσης 2003 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2004.

5. Η Εταιρία δε διένειμε μέρισμα κατά τις χρήσεις 2000 - 2001. Για τη χρήση 2002, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 02.06.2003 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος ύψους € 2.093 χιλ. περίπου από τα κέρδη των χρήσεων 2001 - 2002. Κατά τη χρήση 2003, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 29.03.2004 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος ύψους € 4.491 χιλ. Τα προς διανομή μερίσματα ύψους € 6.736 χιλ. της χρήσης 2004 τελούν υπό την έγκριση της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

6. Για τον υπολογισμό του σταθμισμένου αριθμού μετοχών έχει ληφθεί υπόψη η μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 έκαστη, οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά την μετατροπή του από Δρχ. σε Ευρώ και η κεφαλαιοποίηση αποθεματικού υπέρ το Άρτιο.

7. Για τον υπολογισμό του αριθμού των μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης, έχει ληφθεί υπόψη ο φυσικός αριθμός των μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης αναμορφωμένος αναδρομικά ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, που αποφάσισε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 21.07.2003.

8. Για τον υπολογισμό των Αναμορφωμένων Αποτελεσμάτων έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημητρίου Ν. Παρασκευόπουλου, ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003 καθώς επίσης και οι παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας. Δ. Ξενάκη, η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004. Επίσης έχουν ληφθεί υπόψη και τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2003. Ειδικότερα έχουν ληφθεί υπόψη τα κάτωθι:
   I. Στα Έξοδα Εγκαταστάσεως της Εταιρίας (κονδύλι Ενεργητικού Β.4.) δεν διενεργήθηκαν αποσβέσεις κατά τη χρήση 2000 συνολικού ύψους € 368.238,74. Επιπλέον τα Αποτελέσματα της χρήσης 2003 μετά την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, επιβαρύνθηκαν με ποσό € 31.537,10 που αφορά τις αναλογούσες μη λογισθείσες αποσβέσεις στη χρήση 2000 για το ακίνητο αυτό.
   II. Οι δεδουλευμένοι τόκοι από βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια της χρήσεως 2000 ποσού € 14.893,62 επιβάρυναν τη χρήση 2001. Επίσης, η σχηματισμένη πρόβλεψη των δεδουλευμένων τόκων της χρήσεως 2002 είναι μικρότερη κατά ποσό € 4.406,36. Με το ποσό αυτό επιβαρύνθηκε η χρήση 2003.
   III. Ποσό Φόρου Προστιθέμενης Αξίας εισροών ύψους € 1.312,73 χρήσεως 2001 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσεως 2002.
   IV. Τα έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων της χρήσεως 2002 είναι μειωμένα κατά ποσό € 15.219,39. Η ωφέλεια των αποτελεσμάτων της επόμενης χρήσεως 2003 ανέρχεται σε € 18.447,53, αφού δεν αντιλογίσθηκε έως την 31.12.2003 ποσό € 3.228,14 που αφορά στην λογιστικοποίηση εκ παραδρομής του μηνιαίου μισθώματος μηνός Νοεμβρίου 2002 σε ακίνητο της Εταιρίας δύο φορές.
   V. Στη χρήση 2003 διενεργήθηκε λανθασμένη εγγραφή στους φόρους εισοδήματος με μεταφορά ποσού € 2.073,91 στα έσοδα της Εταιρίας.

VI. Τα αποτελέσματα της χρήσεως 2004 έπρεπε να επιβαρυνθούν με το επιβληθέν από τον Δήμο Αθηναίων πρόστιμο ύψους € 3.466,01.

VII. Η έκπτωση φόρου ακίνητης περιουσίας της χρήσεως 2001 ύψους € 1.331,94 δεν ωφέλησε τα αποτελέσματα αυτής της χρήσεως, αλλά της χρήσεως 2004.

VIII. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου που επιβλήθηκαν στην Εταιρία μετά των σχετικών προστίμων και προσαυξήσεων αναφορικά με τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2003 όπως προέκυψαν στα πλαίσια του φορολογικού ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών & το Εθνικό Ελεγκτικό Κέντρο (ΕΘ.Ε.Κ.), ανέρχονταν συνολικά σε € 299 χιλ. περίπου. Από την Εταιρία καταβλήθηκε ποσό € 292 χιλ. περιλαμβανομένης προκαταβολής φόρου εισοδήματος ύψους € 9 χιλ. τη χρήση 2002. Ειδικότερα οι φόροι φορολογικού ελέγχου της Εκδότριας Εταιρίας ανά χρήση έχουν ως εξής:

**ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ - ΦΟΡΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2003**

**(ποσά σε χιλ. €)***

| ΧΡΗΣΗ | ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ | ΦΟΡΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ | ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ | ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ | ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ | ΣΥΝΟΛΟ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | (96) | - | - | - | - | - |
| 2001 | 32 | 12 | 1 | - | - | 13 |
| 2002 | 44 | 16 | 0 | - | 9 | 24 |
| 2003 | 546 | 240 | 30 | - | - | 270 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **525** | **268** | **31** | **-** | **9** | **308** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Επισημαίνεται ότι οι φόροι φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2002 επιβάρυναν τα προς διάθεση κέρδη της Εταιρίας τη χρήση 2003. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου για τη χρήση 2003, ήτοι € 269.887,55, μετά την έκπτωση 5% λόγω της εφ΄ άπαξ καταβολής διαμορφώθηκαν στο ποσό των € 256.393,00. Το εν λόγω ποσό λογιστικοποιήθηκε τη χρήση 2004 και επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της ίδιας χρήσης.

9. Για τον υπολογισμό των μεγεθών αυτών - πλην μερίσματος ανά μετοχή - έχει ληφθεί υπόψη ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών.

10. Με βάση τον αριθμό μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης, αναμορφωμένο αναδρομικά ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, που αποφάσισε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 21.07.2003.

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία τα αναμορφωμένα αποτελέσματα της περιόδου 2000 - 2004 διαμορφώνονται ως εξής:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Κέρδη Ισολογισμού προ Φόρων** | **(119)** | **2.843** | **1.935** | **7.107** | **7.304** |
| Πλέον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης | - | - | 15 | (18) | - |
| Μείον: Μη Διενεργηθείσες Αποσβέσεις Εξόδων Εγκατάστασης | 368 | - | - | (32) | - |
| Μείον: Δεδουλευμένοι Τόκοι | 15 | (15) | 4 | (4) | - |
| Μείον: Φ.Π.Α. Εισροών | - | 1 | (1) | - | - |
| Μείον: Έκπτωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας | - | (1) | - | - | 1 |
| Μείον: Πρόστιμο Δήμου Αθηναίων | - | - | - | - | 3 |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη προ Φόρων** | **(502)** | **2.857** | **1.947** | **7.125** | **7.299** |
| Μείον: Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι | - | 1.200 | 963 | 333 | 227 |
| Μείον: Αμοιβές Δ.Σ. | - | - | - | - | - |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ.** | **(502)** | **1.658** | **984** | **6.792** | **7.071** |
| Μείον: Φόροι Φορολογικού Ελέγχου (1) | - | 13 | 16 | 256 | - |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγουμένων Χρήσεων** | **(502)** | **1.645** | **968** | **6.536** | **7.071** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*
*(1) Οι φόροι φορολογικού ελέγχου έχουν επιμεριστεί στις χρήσεις που αφορούν.*

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)** | **31.12.2000** | **31.12.2001** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | |
| **Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης** | **1.978** | **2.547** | **2.410** | **47** | **37** |
| Ασώματες Ακινητοποιήσεις | - | - | - | - | - |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | - | - | - | - | - |
| **Αναπόσβεστες Ασώματες Ακινητοποιήσεις** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Ενσώματες Ακινητοποιήσεις | 12.788 | 21.153 | 36.393 | 36.769 | 37.973 |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | 77 | 746 | 1.595 | 1.653 | 1.715 |
| **Αναπόσβεστες Ενσώματες Ακινητοποιήσεις** | **12.711** | **20.406** | **34.798** | **35.115** | **36.258** |
| Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Χρηματ/κές Απαιτήσεις | - | - | 19 | 22 | 40 |
| **Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού** | **12.711** | **20.406** | **34.817** | **35.138** | **36.298** |
| **Κυκλοφορούν Ενεργητικό** | **1.363** | **678** | **772** | **12.879** | **15.451** |
| **Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού** | **0** | **45** | **0** | **10** | **8** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | **16.053** | **23.675** | **37.999** | **48.074** | **51.794** |
| **ΠΑΘΗΤΙΚΟ** | | | | | |
| Ίδια Κεφάλαια | 1.261 | 12.299 | 11.178 | 39.843 | 40.638 |
| Προβλέψεις | - | - | - | 3.229 | 3.146 |
| Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | - | - | - | - | - |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων | 14.792 | 11.377 | 26.815 | 5.003 | 8.008 |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | 14.792 | 11.377 | 26.815 | 5.003 | 8.008 |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού | - | - | 5 | - | 1 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | **16.053** | **23.675** | **37.999** | **48.074** | **51.794** |
| **Λογιστική Αξία Μετοχής** [1] | **0,91** | **1,14** | **1,01** | **1,06** | **1,09** |

*1. Για τον υπολογισμό της λογιστικής αξίας της μετοχής έχει ληφθεί υπόψη ο φυσικός αριθμός μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης αναμορφωμένο μόνο ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία που αποφάσισε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας στις 21.07.2003.*

## ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για τον υπολογισμό των αναμορφωμένων Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας και της λογιστικής αξίας της μετοχής, έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003 καθώς επίσης και οι παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας. Δ. Ξενάκη η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004. Τα ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας και η λογιστική αξία της μετοχής διαμορφώνονται ως ακολούθως:

| ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **31.12.2000** | **31.12.2001** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
| **Ίδια Κεφάλαια Ισολογισμού** | | | | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 1.379 | 10.774 | 11.014 | 37.424 | 37.424 |
| Διαφορές Αναπροσαρμογής Αξίας Παγίων | - | - | - | - | 726 |
| Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά - έκτακτα - αφορολόγητα) | - | 92 | 155 | 500 | 840 |
| Αποτελέσματα εις Νέο | (119) | 1.433 | 9 | 1.919 | 1.648 |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **1.261** | **12.299** | **11.178** | **39.843** | **40.638** |
| Μείον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης | - | - | (15) | 3 | 3 |
| Μείον: Αποσβέσεις Εξόδων Εγκατάστασης | 368 | 368 | 368 | 337 | 337 |
| Μείον: Δεδουλευμένοι Τόκοι | 15 | - | 4 | - | - |
| Μείον: Φ.Π.Α. εισροών | - | 1 | - | - | - |
| Μείον: Έκπτωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας | | (1) | (1) | (1) | - |
| Μείον: Πρόστιμο Δήμου Αθηναίων | - | - | - | - | 3 |
| Μείον: Φόρος Εισοδήματος | - | - | - | 2 | 2 |
| Μείον: Συσσωρευμένοι Φόροι Φορολογικού Ελέγχου | - | 13 | 29 | 256 | - |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια** | **878** | **11.917** | **10.793** | **39.245** | **40.293** |
| **Αναμορφωμένη Λογιστική Αξία Μετοχής**[1] | **0,636** | **1,106** | **0,980** | **1,049** | **1,077** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*1. Η αναμορφωμένη λογιστική αξία της μετοχής υπολογίστηκε με βάση τα Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό των μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης αναμορφωμένο μόνο ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία.*

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2000 - 2004:

| ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ΧΡΗΣΗ** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| **Εξέλιξης (%)** | | | | | |
| Κύκλου Εργασιών* | - | - | - | 164,4% | (36,2)% |
| Άλλων Εσόδων Εκμετάλλευσης | - | **- | 21,4% | - | - |
| Κερδών προ Φόρων | - | 2.498,3% | (31,9)% | 267,4% | 2,8% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. | - | 1.486,2% | (40,8)% | 597,1% | 4,5% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγουμένων Χρήσεων | - | 1.486,2% | (40,8)% | 594,1% | 0,9% |
| Συνολικών Απασχολούμενων Κεφαλαίων | | 47,5% | 60,5% | 26,5% | 7,7% |
| **Περιθώριο Κέρδους (%)** | | | | | |
| Μικτού Κέρδους (προ Αποσβέσεων)* | ***- | ***- | ***- | 91,0% | 89,0% |
| Καθαρού Κέρδους (προ Φόρων) | - | ****67,7% | ****38,0% | 52,8% | 85,0% |
| **Αποδοτικότητας (προ φόρων) (%)** | | | | | |
| Μέσου Όρου Ιδίων Κεφαλαίων | - | 41,9% | 16,5% | 27,9% | 18,2% |
| Μέσου Όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων | - | 14,6% | 8,6% | 17,0% | 14,6% |
| **Ρευστότητας (:1)** | | | | | |
| Γενική Ρευστότητα | 0,09 | 0,06 | 0,03 | 2,58 | 1,93 |
| Άμεση Ρευστότητα | 0,09 | 0,06 | 0,03 | 2,58 | 1,93 |
| **Δανειακής Επιβάρυνσης (:1)** | | | | | |
| Ξένα / Ίδια Κεφάλαια | 11,73 | 0,93 | 2,40 | 0,13 | 0,20 |
| Τραπεζικός Δανεισμός /Ίδια Κεφάλαια | 2,09 | 0,77 | 2,02 | 0,00 | 0,00 |
| **Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (%)** | | | | | |
| Χρηματ/κά Έξοδα / Αποτελέσματα προ Τόκων & Φόρων | 0,0% | 2,1% | 27,4% | 2,7% | 0,0% |

* *Ο δείκτης εξέλιξης Κύκλου Εργασιών της Εκδότριας και Μικτού Κέρδους (προ αποσβέσεων) αφορά τη χρήση 2003 με τη μετατροπή της ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.*

** *Ο εν λόγω δείκτης δεν υπολογίζεται λόγω μηδενικών εσόδων εκμετάλλευσης τη χρήση 2000.*

*** *Ο εν λόγω δείκτης δεν υπολογίζεται κατά τις υπό εξέταση χρήσεις καθότι η Εταιρία δεν παρουσιάζει λογαριασμούς κύκλου εργασιών και κόστους πωληθέντων.*

**** *Ως προς τα Έσοδα Εκμετάλλευσης.*

Με βάση τις παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003, τις παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας. Δ. Ξενάκη η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004 και τους φόρους φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2003, παρατίθενται παρακάτω οι βασικοί αναμορφωμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την υπό εξέταση περίοδο.

| ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ΧΡΗΣΗ** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| **Εξέλιξης (%)** | | | | | |
| Κερδών προ Φόρων | - | 669,6% | (31,8)% | 266,0% | 2,4% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. | - | 430,5% | (40,6)% | 590,3% | 4,1% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου | - | 427,8% | (41,1)% | 575,1% | 8,2% |
| **Περιθώριο Κέρδους (%)** | | | | | |
| Καθαρού Κέρδους (προ φόρων) | - | 68,1% | 38,2% | 52,9% | 85,0% |
| **Αποδοτικότητας (προ φόρων) (%)** | | | | | |
| Μέσου Όρου Ιδίων Κεφαλαίων | (114,3)% | 44,7% | 17,1% | 28,5% | 18,4% |
| Μέσου Όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων | (6,4)% | 15,0% | 8,8% | 17,2% | 14,8% |
| **Δανειακής Επιβάρυνσης (:1)** | | | | | |
| Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια | 16,85 | 0,95 | 2,49 | 0,13 | 0,20 |
| Τραπεζικές Υποχρεώσεις /Ίδια Κεφάλαια | 3,01 | 0,79 | 2,09 | 0,00 | 0,00 |
| **Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (%)** | | | | | |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Κέρδη προ Φόρων & Χρεωστικών Τόκων | 0,0% | 2,1% | 27,2% | 2,7% | 0,0% |

# 1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται όλες οι πληροφορίες και τα οικονομικά στοιχεία που είναι απαραίτητα για τη σωστή εκτίμηση της περιουσίας, της χρηματοοικονομικής κατάστασης, των αποτελεσμάτων και των προοπτικών της **ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ** (στο εξής ή «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή «Εταιρία» ή «Εκδότρια» ή «Εκδότρια Εταιρία») από τους επενδυτές και από τους σύμβουλους επί των επενδύσεών τους.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες:

- στα γραφεία του **Συμβούλου Έκδοσης και Κυρίου Αναδόχου: ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.,** Διεύθυνση Κεφαλαιαγοράς & Επενδυτικών Υπηρεσιών - Λεωφ. Βασ. Αμαλίας & Σουρή 5, 105 57 Αθήνα, υπεύθυνοι: κ. Ανδρεαδάκης Ιπποκράτης και κ. Δημητριάδης Άγγελος τηλ. 210.33.35.207.
- στα γραφεία του **Κυρίου Αναδόχου: ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.,** Διεύθυνση Κεφαλαιαγοράς, - Λεωφ. Αμαλίας 14, 102 36 Αθήνα, υπεύθυνοι: κ. Χρυσόστομος Σταθόπουλος και κ. Γεράσιμος Μοσχόπουλος, τηλ. 210.33.47.000.
- στα γραφεία της **Εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.,** Λεωφ. Μεσογείων 2 - 4, 7ος όροφος (Πύργος Αθηνών) 115 - 27 Αθήνα, υπεύθυνος: κ. Τσάμης Χρήστος, Μέλος Δ.Σ. και Δ/ντής Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, τηλ. 210.77.28.400 και κ. Ανδριανός Μιχάλης, Μέλος Δ.Σ., Νομικός Σύμβουλος, τηλ. 210.77.28.400.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνον όσο αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 348/1985, όπως ισχύει.

Υπεύθυνοι για τη σύνταξη και την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι οι:

- κ. Τσάμης Χρήστος, Μέλος Δ.Σ., Δ/ντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και Δ/ντής Διαχείρισης Ακινήτων, Λεωφ. Μεσογείων 2 - 4, 7ος όροφος (Πύργος Αθηνών) 115 - 27 Αθήνα, τηλ. 210 77.28.400.
- κ. Ανδριανός Μιχάλης, Μέλος Δ.Σ., Νομικός Σύμβουλος, Λεωφ. Μεσογείων 2 - 4, 7ος όροφος (Πύργος Αθηνών) 115 - 27 Αθήνα, τηλ. 210 77.28.400.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δηλώνει ότι όλα τα Μέλη του έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και μαζί με τους συντάκτες του, βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι:

- Όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτό είναι πλήρη και αληθή.
- Δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία και δεν έχουν λάβει χώρα γεγονότα, η απόκρυψη ή παράλειψη των οποίων θα μπορούσε να καταστήσει παραπλανητικό το σύνολο ή μέρος των στοιχείων και πληροφοριών που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- Σε βάρος της Εταιρίας, δεν εκκρεμούν δικαστικές διαφορές ή διαιτησίες, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική της κατάσταση.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. ως Κύριοι Ανάδοχοι της παρούσας έκδοσης, δηλώνουν υπεύθυνα ότι μετά από πρόσφατο και προσηκόντως επιμελή Νομικό και Οικονομικό - Λογιστικό Έλεγχο που διενεργήθηκε με δική τους πρωτοβουλία από Νομικούς και Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές που δε συνδέονται με τον εκδότη των κινητών αξιών, οι δηλώσεις και τα στοιχεία που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο είναι πλήρη και ακριβή. Οι παρατηρήσεις που προέκυψαν από τους παραπάνω ελέγχους έχουν συμπεριληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά αξιολόγηση των Κυρίων Αναδόχων. Οι Κύριοι Ανάδοχοι κρίνουν ότι ο Οικονομικός - Λογιστικός Έλεγχος που διενεργήθηκε για τις χρήσεις 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 είναι επαρκής για την Εταιρία και, σε συνδυασμό με το νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε, δίνει σαφή εικόνα της οικονομικής κατάστασης της. Οι σχετικές εκθέσεις Νομικού και Οικονομικού - Λογιστικού ελέγχου βρίσκονται στα γραφεία των κύριων Αναδόχων και είναι διαθέσιμες σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο επενδυτή.

Οι ευθύνες των Αναδόχων Έκδοσης των μετοχών της Εταιρίας που διατέθηκαν με Δημόσια Εγγραφή έναντι αυτών που τις απέκτησαν σ΄ αυτή, αναφέρονται στο άρθρο 3α του Π.Δ. 350/1985 όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 του Ν. 2324/1995 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 2651/1998.

## Νομικός Έλεγχος

Ο Νομικός Έλεγχος της Εκδότριας Εταιρίας, ο οποίος αφορούσε στο χρονικό διάστημα μέχρι την 19.04.2005, διενεργήθηκε από το δικηγόρο κ. Μ. Τσιμπρή της δικηγορικής εταιρίας ΜΟΥΣΑΣ - ΤΣΙΜΠΡΗΣ, οδός Ασκληπιού 34, Αθήνα 106 80, τηλ. (210) 33 92 070-3 και είχε ως αντικείμενο:

- Τη διαπίστωση της εν γένει νομικής κατάστασης της Εταιρίας και την καταγραφή αυτής σε Έκθεση Νομικού Ελέγχου και τη γνωμάτευση για κάθε νομικό θέμα που αφορά την Εταιρία.
- Τη διαπίστωση και καταγραφή στην Έκθεση νομικού Ελέγχου θεμάτων που θα προέκυπταν κατά τη διάρκεια του οικονομικού ελέγχου.

Από το Νομικό Έλεγχο, ο οποίος έλαβε υπόψη τα έγγραφα και τα λοιπά στοιχεία που παρασχέθηκαν από την Εταιρία, δεν προέκυψε κατά τη γνώμη μας ουσιώδες γεγονός ή άλλο στοιχείο που από νομικής απόψεως να εμποδίζει την αιτούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και την εισαγωγή των μετοχών της στην κύρια αγορά του Χ.Α. Λαμβανομένων υπόψη όλων των ανωτέρω, βεβαιώνεται ότι η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται. Βεβαιώνεται επίσης ότι η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως όσον αφορά την ίδρυση και καταστατική της λειτουργία καθώς και ότι δεν προέκυψε γεγονός ή άλλο στοιχείο νομικής φύσης, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας.

Επιπλέον σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, βεβαιώνεται ότι:

1. Δεν υφίσταται κατά της Εταιρίας ουδεμία αγωγή, για ζημιά ή βλάβη τρίτου ή ανεκκαθάριστη απαίτησή του, και η οποία ενδέχεται να εγερθεί κατά της Εταιρίας στο προβλεπτό μέλλον.

2.Δεν εκκρεμεί ένδικη απαίτηση τρίτου, ούτε εκκρεμεί ένδικη απαίτηση της Εταιρίας κατά τρίτου, πλην:

α) Της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων του κ. Θεόδωρου Γκιούλου κατά της Εταιρίας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία επιδιώκεται η λήψη ασφαλιστικών μέτρων, που κατατείνουν στην επαναπρόσληψη του ανωτέρω αιτούντος και στην ανάκληση από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. της καταγγελίας της συμβάσεώς του.

β) Της αγωγής του ιδίου ως άνω προσώπου κατά της Εταιρίας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Με την εν λόγω αγωγή επιδιώκεται υπό του ως άνω ενάγοντος η αναγνώριση συμβάσεως εργασίας του ως συμβάσεως αορίστου χρόνου, η ακύρωση της καταγγελίας συμβάσεως εργασίας του με την ΕΤΒΑ Α.Ε., η καταβολή μισθών υπερημερίας €121.209,00 και η επαναπρόσληψή του μέχρι την ημερομηνία απόλυσής του.

Επίσης σύμφωνα με το Νομικό Σύμβουλο της Εταιρίας σημειώνεται ότι σε ουδεμία περίπτωση υφίσταται λόγος επηρεασμού των προϋποθέσεων εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α., αφενός διότι οι ανωτέρω εκκρεμείς δίκες αφορούν εργατική διαφορά με κυρίως αντίδικο την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., αφετέρου διότι η Εταιρία δεν νομιμοποιείται παθητικά στις ως άνω εκκρεμείς δίκες.

3. Δεν υφίσταται κατά της Εταιρίας ουδεμία αξίωση από απαίτηση, που ενδέχεται να προβάλλει οποιοσδήποτε τρίτος στο άμεσο προβλεπόμενο μέλλον, υπό την επιφύλαξη της κατωτέρω σημείωσης:

Σχετικά με την οριζόντια ιδιοκτησία - σταθμός αυτοκινήτων, κυριότητας της Εταιρίας, η οποία ευρίσκεται στο πολυώροφο οικοδομικό συγκρότημα - εμπορικό κέντρο με το όνομα «ΑΙΘΡΙΟ», στο Μαρούσι Αττικής (Αγ. Κων/νου - Διονύσου - Σίνα και Σφακτηρίας), στην έκθεση του νομικού ελέγχου γίνεται αναφορά σε επιστολή του νομικού συμβούλου της Εταιρίας, ο οποίος αναφέρει τα εξής:

«Στην εταιρία με την επωνυμία «Αφοί ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε.» έχει εκμισθωθεί, μεταξύ άλλων και χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων συνολικής επιφανείας 963 τ.μ. στο υπόγειο. Η ως άνω μισθώτρια εταιρία ένεκα διαφοράς, ως προς τον τρόπο υπολογισμού του καταβαλλομένου υπ' αυτής μισθώματος, σε σχέση και με άλλους χώρους, που εκμισθώνει στο ως άνω εμπορικό κέντρο, προβαίνει στην παρακατάθεση των μισθωμάτων στο ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ & ΔΑΝΕΙΩΝ, χωρίς να κοινοποιεί προς την Εταιρία, έγγραφα της σχετικής συστάσεως παρακαταθήκης. Η Εταιρία, βρίσκεται στο στάδιο της φιλικής διευθέτησης της σχετικής διαφοράς. Σε περίπτωση, που η ανωτέρω προσέγγιση δεν επιφέρει αποτελέσματα, θα επιδιωχθεί η δικαστική επίλυση της». Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας δεν έχει ακόμη διευθετηθεί η εν λόγω διαφορά, η οποία αφορά μισθώματα ποσού €17.925,17 ετησίως που το 2004 δεν λογιστικοποιήθηκαν ως έσοδα από την Εταιρία. Βεβαιώνεται ωστόσο, ότι από νομικής απόψεως, οι προϋποθέσεις εισαγωγής στο Χ.Α. της Εταιρίας δεν μπορούν να επηρεαστούν από τυχόν επιπτώσεις που θα υπάρξουν σε περίπτωση αρνητικής έκβασης των ανωτέρω εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων στις οποίες εμπλέκεται η Εκδότρια Εταιρία.

Επίσης στο νομικό έλεγχο σημειώνεται ότι στις 28.03.2005 έλαβε χώρα, σε εκτέλεση του υπ' αριθ. 6264/28.12.2004 Προσύμφωνου Πωλήσεως Οριζόντιων Ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη, η μεταβίβαση και παράδοση από την Εταιρία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την εταιρία με την επωνυμία «ΣΟΦΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.» των οριζόντιων

ιδιοκτησιών, οι οποίες βρίσκονται επί πολυορόφου οικοδομής - κτιρίου γραφείων, που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου στην Αθήνα εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην συνοικία «Ευαγγελισμός», στο Οικοδομικό Τετράγωνο, που περικλείεται από τις οδούς Μονής Πετράκη, Ραβινέ, Βλαδίμηρου Μπένση και την Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας επί της οποίας φέρει τον αριθμό 75 έναντι τιμήματος €8 εκατ. Η Εταιρία προσκόμισε την από 27.09.2004 εκτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου του ορκωτού εκτιμητή, κου Π. Κανελλάκη, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με την οποία το ως άνω ακίνητο εκτιμήθηκε στα €6.838.000. Επομένως η μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου έγινε σύννομα, καθώς το τίμημα γι' αυτή ανήλθε στα €8.000.000, ήτοι ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση. Σημειώνεται επίσης ότι η ως άνω πώληση δεν έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 22 του ν. 2778/1999, το οποίο στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8, όπως ισχύει πλέον, ορίζει ότι «σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του». Επιπλέον, η ως άνω μεταβίβαση του ακινήτου επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας αριθ. 75 στην εταιρία με την επωνυμία «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.» δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων της εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας. Σημειώνεται τέλος ότι τα πωλούμενα ακίνητα είναι μισθωμένα στην Γ.Γ.Δ.Ε. του ΥΠΕΧΩΔΕ δυνάμει του από 03.10.2001 ιδιωτικού συμφωνητικού μισθώσεως και συνεπώς κατά την κατάρτιση και υπογραφή του οριστικού συμβολαίου η Εταιρία εκχώρησε την εν λόγω μίσθωση στην «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.», η οποία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εν λόγω μίσθωσης και συμφωνήθηκε να λαμβάνει το μίσθωμα από 01.04.2005.

Ο νομικός έλεγχος βεβαιώνει ότι με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του, και εκτός της προαναφερθείσας μεταβίβασης, από νομικής απόψεως δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία και δεν έχουν συμβεί άλλα γεγονότα, πέραν αυτών που περιγράφονται στο Ε.Δ. και που άπτονται του ελέγχου του, τα οποία δύνανται να έχουν ή έχουν σημαντική επίδραση στη σωστή εκτίμηση της περιουσίας της, της χρηματοοικονομικής κατάστασης, των αποτελεσμάτων και των προοπτικών της Εταιρίας από τους επενδυτές και τους συμβούλους επί των επενδύσεών τους.

Ο νομικός έλεγχος βεβαιώνει ότι πληρούνται οι επιδεχόμενες νομικής εκτιμήσεως προϋποθέσεις εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., έτσι όπως αναφέρονται στη χρηματιστηριακή νομοθεσία και στον Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α. Από το νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε, δεν προέκυψε ουσιώδες γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την αιτούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και την εισαγωγή των μετοχών της στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Λαμβανομένων υπόψη όλων των ανωτέρω, βεβαιώνεται ότι η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως όσον αφορά την ίδρυση και καταστατική της λειτουργία. Επίσης με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του νομικού ελέγχου, βεβαιώνεται ότι η Εταιρία συμμορφώνεται στα οριζόμενα του Ν. 2778/1999 που διέπει τη λειτουργία των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

## Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος

Ο Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. για τις χρήσεις 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2003 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτριο Ν. Παρασκευόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11861) της εταιρίας ΣΟΛ ERNST & YOUNG Α.Ε. (Φωκίωνος Νέγρη 3 - τηλ. 210 86 91 100). Με την από 30.11.2004 επιστολή του προς τους Κυρίους Αναδόχους, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Παρασκευόπουλος ενημέρωσε ότι λόγω εκκαθάρισης της εταιρίας Sol Ernst & Young Α.Ε. από τον μήνα Σεπτέμβριο 2004 δεν είναι σε θέση να αναλάβει τον έλεγχο των επομένων χρήσεων της Εταιρίας. Τον Έκτακτο Οικονομικό και Λογιστικό έλεγχο της Εκδότριας για τη χρήση 2004 διενήργησε η Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κα Ξενάκη Δέσποινα (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 14161) της εταιρίας ERNST & YOUNG Α.Ε. (110 χλμ Αθηνών Λαμίας ,144 51 Μεταμόρφωση - τηλ. 210 2886000).

Οι σημαντικότερες παρατηρήσεις / διαπιστώσεις των εκθέσεων των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών για τις χρήσεις 2000 - 2004 με τις οποίες επηρεάζονται τα αποτελέσματα και η Καθαρή Θέση της Εταιρίας έχουν ως ακολούθως:

I. Στα Έξοδα Εγκαταστάσεως της Εταιρίας (κονδύλι Ενεργητικού Β.4.) δεν διενεργήθηκαν αποσβέσεις κατά τη χρήση 2000 συνολικού ύψους €368.238,74. Επιπλέον τα Αποτελέσματα της χρήσης 2003 μετά την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, επιβαρύνθηκαν με ποσό €31.537,10 που αφορά τις αναλογούσες μη λογισθείσες αποσβέσεις στη χρήση 2000 για το ακίνητο αυτό.

II. Οι δεδουλευμένοι τόκοι από βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια της χρήσεως 2000 ποσού €14.893,62 επιβάρυναν τη χρήση 2001. Επίσης, η σχηματισμένη πρόβλεψη των δεδουλευμένων τόκων της χρήσεως 2002 είναι μικρότερη κατά ποσό €4.406,36. Με το ποσό αυτό επιβαρύνθηκε η χρήση 2003.

III. Ποσό Φόρου Προστιθέμενης Αξίας εισροών ύψους €1.312,73 χρήσεως 2001 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσεως 2002.

IV. Τα έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων της χρήσεως 2002 είναι μειωμένα κατά ποσό €15.219,39. Η ωφέλεια των αποτελεσμάτων της επόμενης χρήσεως 2003 ανέρχεται σε €18.447,53, αφού δεν αντιλογίσθηκε έως την 31.12.2003 ποσό €3.228,14 που αφορά στην λογιστικοποίηση εκ παραδρομής του μηνιαίου μισθώματος μηνός Νοεμβρίου 2002 σε ακίνητο της Εταιρίας δύο φορές.

V. Στη χρήση 2003 διενεργήθηκε λανθασμένη εγγραφή στους φόρους εισοδήματος με μεταφορά ποσού €2.073,91 στα έσοδα της Εταιρίας.

VI. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου που επιβλήθηκαν στην Εταιρία μετά των σχετικών προστίμων και προσαυξήσεων αναφορικά με τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2003 όπως προέκυψαν στα πλαίσια του φορολογικού ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών & το ΕΘ.Ε.Κ., ανέρχονταν συνολικά σε €299 χιλ. περίπου. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου ανήλθαν συνολικά στο ποσό των €308 χιλ. περιλαμβανομένης προκαταβολής φόρου εισοδήματος ύψους € 9 χιλ. τη χρήση 2002.

VII. Τα αποτελέσματα της χρήσεως 2004 έπρεπε να επιβαρυνθούν με το επιβληθέν από τον Δήμο Αθηναίων πρόστιμο ύψους € 3.466,01.

VIII. Η έκπτωση φόρου ακίνητης περιουσίας της χρήσεως 2001 ύψους €1.331,94 δεν ωφέλησε τα αποτελέσματα αυτής της χρήσεως, αλλά της χρήσεως 2004.

Ακολούθως παρατίθενται οι παρατηρήσεις / διαπιστώσεις των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών που διενήργησαν τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, οι οποίες δεν επηρεάζουν τα αποτελέσματα ή την Καθαρή Θέση της Εταιρίας:

1) Η Εταιρία, στην χρήση 2003, ελέγχθηκε φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές, για το χρονικό διάστημα από την σύστασή της μέχρι και την 31.12.2002. Από τον έλεγχο αυτό προσδιορίσθηκαν, φόρος εισοδήματος και φορολογικά πρόστιμα, συνολικού ποσού€ 29.101,29. Το ποσό αυτό λογιστικοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2003. Περαιτέρω στην χρήση 2004, ελέγχθηκε φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές, για τη χρήση 2003. Από τον έλεγχο αυτό προσδιορίσθηκαν, φόρος εισοδήματος και προσαυξήσεις, συνολικού ποσού €269.887,55. Το ποσό αυτό μετά από έκπτωση 5% λόγω εφάπαξ καταβολής λογιστικοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας την 31.12.2004 κατά ποσό €256.393,00. Για τη χρήση 2004, επειδή η Εταιρία φορολογείται με βάση τις ειδικές διατάξεις του Ν.2778/1999, εκτιμάται δεν θα προκύψει περαιτέρω φόρος εισοδήματος, φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις.
2) Για τα κτίρια και τεχνικά έργα διενεργήθηκαν επιπλέον αποσβέσεις συνολικού ύψους €31.806,13.
3) Ο φόρος εισοδήματος της χρήσεως 2002 εμφανίζεται μεγαλύτερος κατά ποσό €1.338,22 με ισόποση μείωση του κονδυλίου «Υπόλοιπο κερδών εις νέον».
4) Η οικονομική κατάσταση, η περιουσιακή διάρθρωση και οι προϋποθέσεις εισαγωγής της Εταιρίας στο Χ.Α. δεν μπορεί να επηρεαστούν από: α) γεγονότα, τα οποία βρίσκονται σε εξέλιξη και τα οποία δεν απεικονίζονται στις μέχρι σήμερα δημοσιευμένες ή ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2000 - 2004, β) από τυχόν μη ποσοτικοποιημένες παρατηρήσεις και γ) από τυχόν επιπτώσεις που θα υπάρξουν σε περίπτωση αρνητικής έκβασης τυχόν εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων, στις οποίες εμπλέκεται η Εταιρία.
5) Η Εταιρία διαθέτει επαρκές και αξιόπιστο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και Κανονισμό εσωτερικής Λειτουργίας, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στον Ν.3016/2002 περί «Εταιρικής Διακυβέρνησης».
6) Οι σχηματισμένες από την Εταιρία, κατά την 31.12.2003, προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού και υποτίμησης ακινήτων θεωρούνται εύλογες και ικανοποιητικές. Πέραν αυτών ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής θεωρεί ότι δεν υφίσταται ανάγκη σχηματισμού άλλων προβλέψεων για ενδεχόμενους κινδύνους, οι οποίοι ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.

Επισημαίνεται ότι η πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρίας ξεκίνησε στις 25.10.1999 και έληξε την 31.12.2000.

## Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Η Εταιρία ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές. Τον έλεγχο των Εταιρικών Χρήσεων 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) και 2001 καθώς και τον έλεγχο των χρήσεων 2003 και 2004, διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κωνσταντίνος Κουφός (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 13631) της εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. Ο.Ε. (Φωκίωνος Νέγρη 3 - τηλ. 210 86 91 100). Ο έλεγχος των χρήσεων 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2001 διενεργήθηκε αναδρομικά. Επιπλέον ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κ. Κουφός διενήργησε τον έλεγχο της 1ης έως και της 3ης Κατάστασης Επενδύσεων της Εκδότριας. Τον έλεγχο της Εταιρικής Χρήσης 2002 διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Γεώργιος Μοσκοφίδης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11381) επίσης της εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. Ο.Ε. (Φωκίωνος Νέγρη 3 - τηλ. 210 86 91 100). Τα σχετικά Πιστοποιητικά Ελέγχου των Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών παρατίθεται στο Παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μαζί με τους αντίστοιχους Ισολογισμούς και την Κατάσταση Επενδύσεων.

Οι Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές κ. Γεώργιος Μοσκοφίδης και κ. Κωνσταντίνος Κουφός, στα πλαίσια των ελέγχων που διενήργησαν για τις χρήσεις 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 της Εταιρίας δηλώνουν ότι:

- δεν υπήρξαν διαφωνίες μεταξύ των ιδίων και της Διοίκησης της Εταιρίας,
- η Εταιρία διαθέτει επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Οι σημαντικότερες παρατηρήσεις των Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών της Εταιρίας για τις χρήσεις 2000 (περίοδος 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 καθώς και για την 1η και 3η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2003 και της 31.12.2004 που περιέχονται στα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου είναι οι παρακάτω:

**Χρήση 2000**

«Η Εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1) Λαμβάνοντας υπόψη και τη Σημείωση Νο. 4 της Εταιρίας, τα αποτελέσματα της χρήσης δεν επιβαρύνθηκαν με επιπλέον αποσβέσεις εξόδων εγκαταστάσεως ύψους €368.238,74 (δρχ. 125.477.350), 2) Δεδουλευμένοι τόκοι της χρήσεως, ποσού €14.893 (δρχ. 5.075.000) καταχωρήθηκαν την επόμενη χρήση με συνέπεια να μην επιβαρυνθούν ισόποσα τα αποτελέσματα της παρούσης χρήσεως. 3) Επειδή ο φορολογικός έλεγχος της χρήσεως βρίσκεται σε εξέλιξη, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρίας κατά την 31.12.2000, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί του Ισολογισμού Χρήσης 2000:**

1. Η Εταιρία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.
2. Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
3. Κατά την διάρκεια της πρώτης χρήσης έγινε αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου 450.000.000 δρχ.
4. Το κονδύλι «Λοιπά Έξοδα Εγκαταστάσεως» αφορά κυρίως τα έξοδα κτήσεως των ακινήτων της Εταιρίας, που αποκτήθηκαν τον Δεκέμβριο του 2000. Οι αντίστοιχες αποσβέσεις διενεργήθηκαν κατ' ακολουθία, μόνο για το χρονικό διάστημα του μήνα που αποκτήθηκαν τα ακίνητα.

**Χρήση 2001**

«Η Εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψε το εξής: Επειδή ο φορολογικός έλεγχος της χρήσεως βρίσκεται σε εξέλιξη, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και τα στοιχεία της Εταιρίας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατήρηση μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2001, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Εταιρία εφάρμοσε την προηγούμενη χρήση».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί του Ισολογισμού Χρήσης 2001:**

1. Η Εταιρία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.
2. Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
3. Στην παρούσα χρήση με την από 09.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, το Μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά δρχ. 3.201.400.000 με καταβολή μετρητών, για το σκοπό αυτό, εκδόθηκαν 3.201.400 νέες κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ η κάθε μία (ΦΕΚ 2184/17.03.2003).

**Χρήση 2002**

«Η Εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας, απεικονίζουν μαζί με το προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η υπ΄ αριθμό (6) σημείωση της Εταιρίας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2002, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί του Ισολογισμού Χρήσης 2002**

1. Η Εταιρία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσεως.
2. Επί των Ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
3. Στο λογαριασμό «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση» περιλαμβάνονται και αμοιβές συμβούλων €719.800 που θα επιβαρύνουν, δια

των αποσβέσεων, τα αποτελέσματα των επομένων χρήσεων.

4. Με την από 27.09.2002 Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε, κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2842/2000, η μετατροπή του Μετοχικού Κεφαλαίου και της μετοχής της Εταιρίας σε ΕΥΡΩ. Για το σκοπό αυτό το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά €239.731,91 με ισόποση κεφαλαιοποίηση των κερδών προηγουμένων χρήσεων και ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής. Η σχετική τροποποίηση του καταστατικού δεν έχει εγκριθεί ακόμη από τη Νομαρχία.
5. Για τη διανομή μερίσματος δεν λήφθηκε υπόψη ο περιορισμός του άρθρου 43 του Ν. 2190/1920, επειδή, με βάση την από 25.09.2002 αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας που έγινε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, προέκυψαν υπεραξίες € 24.518.487,74 (Θα εμφανιστούν μελλοντικά στα αποθεματικά), λαμβανομένων υπόψη και των αναπόσβεστων εξόδων αγοράς των ακινήτων €2.337.925,28 που περιλαμβάνονται στα «Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως».
6. Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την 31.12.2002.

**Χρήση 2003**

«Η Εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, εκτός των σημειώσεων 4, 5, 6 και 7 της Εταιρίας κάτω από τον Ισολογισμό. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παρ. 1. του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920. Από τον έλεγχό διαπιστώσαμε ότι, όπως προκύπτει και από την σημείωση 9 της Εταιρίας η παρούσα χρήση δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, έτσι οι φορολογικές υποχρεώσεις της χρήσεως 2003 δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας, απεικονίζουν, μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατήρησή μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρίας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά αποδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση, εκτός απ΄ αυτές που έγιναν στα πλαίσια της μετατροπής της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν.2778/99 και περιγράφονται στις σημειώσεις 4, 5 και 6 της Εταιρίας».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί του Ισολογισμού Χρήσης 2003**

1. Με απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αριθμ. Αποφ. 5/266/14.3.2003), η Εταιρία μετατράπηκε σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με τον Νόμο 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Με την από 18.03.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφασίστηκε η μετατροπή της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, και η αλλαγή της επωνυμίας της από «ΑΝΤΙUΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» σε «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.», με το διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» (ΦΕΚ 2336/24.03.2003). Στη συνέχεια με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, μετονομάσθηκε σε «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.».
3. Στην τρέχουσα χρήση, η Εταιρία πραγματοποίησε δύο αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου της ήτοι: α) Με την από 14.02.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά €7.860.000 με καταβολή μετρητών, συνολικού ύψους €26.409.600. Η διαφορά των παραπάνω ποσών, €18.549.600, πιστώθηκε στο λογαριασμό «Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». β) Με την από 11.03.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά €18.549.600 με την κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού ''Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο''. Με την από 21.07.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, αποφασίσθηκε η μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της Εταιρίας από €3,00 σε €1,00 με ταυτόχρονη αύξηση του αριθμού των μετοχών της Εταιρίας από 12.474.600 ονομαστικές μετοχές σε 37.423.800 ονομαστικές μετοχές. Σημειώνεται ότι με την από 24.09.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίστικε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €12.474.600 δια της εκδόσεως 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία με καταβολή μετρητών δια δημόσιας εγγραφής. Ήδη η Εταιρία βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με την ολοκλήρωση της οποίας θα ξεκινήσει η κάλυψη της ανωτέρω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της με Δημόσια Εγγραφή.
4. Μετά την μετατροπή της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π., το αναπόσβεστο υπόλοιπο €2,2 εκατ. περίπου, των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31.03.2003, προσαύξησε τις επί μέρους αξίες των ακινήτων που αφορούσε.
5. Ο φόρος εισοδήματος κατά την παρούσα χρήση υπολογίστηκε με βάση τα προβλεπόμενα από τον Ν. 2778/1999 περί Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.
6. Το κονδύλι των προβλέψεων υποτίμησης ακινήτων ύψους €3.225.905, σχηματίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/99, για τις περιπτώσεις που κατά την ετήσια αποτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών διαπιστώθηκε υποτίμηση της αξίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με την αξία κτήσης του. Οι υπεραξίες των ακινήτων σε σχέση με την αξία κτήσης τους, που έχουν διαπιστωθεί από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών στις 31.12.2003, ανέρχονται σε €31.104.271,47 και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας.
7. Στην παρούσα χρήση αποσβέστηκαν ολοσχερώς τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δημιουργήθηκαν στη χρήση αυτή.
8. Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

9. Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι τη χρήση 2002.
10. Έγινε αναμόρφωση σε ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2002, για να καταστούν συγκρίσιμα με αυτά της κλειόμενης χρήσης.
11. Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από την αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 701.2) και εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 702.0).

**Χρήση 2004**

«Η Εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας, απεικονίζουν, μαζί με το Προσάρτημα, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρίας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί του Ισολογισμού Χρήσης 2004**

1. Με απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. αποφ.5/266/14.03.2003) η Εταιρία μετατράπηκε σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π) σύμφωνα με τον νόμο 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Με την από 01.12.2004 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων επαναποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €12.474.600 δια της εκδόσεως 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μια με καταβολή μετρητών δια Δημόσιας Εγγραφής. Ήδη το Δ.Σ. του Χ.Α. αποδέχτηκε κατά τη συνεδρίασή του στις 18.01.2005 την αίτηση της Εταιρίας για εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο και θα διαβιβάσει τον φάκελό της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου και την χορήγηση της άδειας της Δημόσιας Εγγραφής.
3. Το κονδύλι των προβλέψεων υποτίμησης ακινήτων ύψους €3.137.128,54 σχηματίσθηκε σύμφωνα με τις αξίες ακινήτων την 31.12.2004, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/99, για τις περιπτώσεις που κατά την αποτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών διαπιστώθηκε υποτίμηση της αξίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με την αξία κτήσης του. Οι υπεραξίες των ακινήτων σε σχέση με την αξία κτήσης τους, που έχουν διαπιστωθεί από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών στις 31.12.2004, ανέρχονται σε €29.380.079,60 και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας.
4. Το κονδύλι των «Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση & προκαταβολών» στο Πάγιο Ενεργητικό της Εταιρίας αφορά την προκαταβολή ποσού €1.214.600,00, για την απόκτηση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο «KOSMOPOLIS PARK», δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.
5. Το κονδύλι «Προκαταβολές Πελατών» στις Υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορά την είσπραξη προκαταβολής ποσού € 800.000,00 για την πώληση του ακινήτου της επί της Β. Σοφίας 75, δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.
6. Κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/1992, η Εταιρία προέβη κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των ήδη σχηματισμένων αποσβέσεων τριών ακινήτων της. Η αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της Εταιρίας στο Βόλο (Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη), στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή & Κατούνη & Μητροπόλεως) και στην Αθήνα (Λ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου) των οποίων η αναπροσαρμοσμένη αξία κτήσεως τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας. Η προκύπτουσα υπεραξία €726.165,81 εμφανίζεται στο κονδύλι «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων» των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας.
7. Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
8. Η Εταιρία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
9. Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι την χρήση 2003.
10. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2004 ήταν 4 άτομα.
11. Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από το αγοροπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 701.2) και εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 702.0).

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

**Κατάσταση Επενδύσεων Εταιρίας την 31.12.2003**

«Κατά τον έλεγχό μας εφαρμόσαμε τις ελεγκτικές διαδικασίες, τις οποίες κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου, στα πλαίσια των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Το κόστος κτήσεως των επενδύσεων της Εταιρίας σε Ακίνητα προκύπτει από τα βιβλία και στοιχεία αυτής. Η αποτίμηση των Ακινήτων έγινε σύμφωνα με τον τρόπο που περιγράφεται στις σημειώσεις της Εταιρίας κάτω από την κατάσταση επενδύσεων. Η κατάσταση επενδύσεων απεικονίζει, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 παράγραφος 1 του Ν. 2778/1999, τις επενδύσεις της Εταιρίας σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003, την Αξία κτήσεως και Αξία Αποτίμησης τους κατά την ημερομηνία αυτή».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί της 1ης Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2003**

1. Η αξία κτήσεως των ακινήτων (1 έως 8) που είχαν αποκτηθεί πριν την μετατροπή της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. (Μάρτιο 2003) έχει μειωθεί με την αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων που είχαν υπολογισθεί μέχρι την συγκεκριμένη ημερομηνία. Η συνολική αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων ανέρχεται σε €1.651.232,72. Η Αξία Κτήσεως όλων των ακινήτων αφορά την αξία των βιβλίων και αποτελείται από την αξία κτήσεως πλέον των εξόδων αγοράς τους. Η Αντικειμενική Αξία των ακινήτων αναφέρεται σε αντικειμενικές αξίες που καθορίζονται από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Τα τ.μ. των οικοπέδων (1-8) έχουν υπολογισθεί βάσει των χιλιοστών της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.
2. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4, ανέρχεται σε ποσό €6.463.850,43.
3. Η Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2003, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
4. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 7, 8, 12 και 21 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την αφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού €3.225.905,00 η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003 και εμφανίζεται στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2003, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων.
5. Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητος του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Ειδικά για το 2004 και ενόψει της επικείμενης αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η Εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου β) την αξιοπιστία των μισθωτών γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

**Κατάσταση Επενδύσεων Εταιρίας την 31.12.2004**

«Κατά τον έλεγχό μας εφαρμόσαμε τις ελεγκτικές διαδικασίες, τις οποίες κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου, στα πλαίσια των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Το κόστος κτήσεως των επενδύσεων της Εταιρίας σε Ακίνητα προκύπτει από τα βιβλία και στοιχεία αυτής. Η αποτίμηση των ακινήτων έγινε σύμφωνα με τον τρόπο που περιγράφεται στις σημειώσεις της Εταιρίας κάτω από την κατάσταση επενδύσεων. Η κατάσταση επενδύσεων απεικονίζει, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 παράγραφος 1 του Ν. 2778/1999, τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, την αξία κτήσεως και αξία Αποτίμησης τους κατά την ημερομηνία αυτή».

**Σημειώσεις Εταιρίας επί της 3ης Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2004**

1. Το μικτό κέρδος από την πώληση των ακινήτων της Εταιρίας ανέρχεται σε ποσό €2.123.705,88.
2. Η Εταιρία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
3. Κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/1992, η Εταιρία προέβει σε αναπροσαρμογή ποσού €726.165,81 των αξιών κτήσεως τριών ακινήτων της. Η συγκεκριμένη αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της Εταιρίας στο Βόλο (Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη), στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή & Κατούνη & Μητροπόλεως) και στην Αθήνα (Λ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου), όπου η αναπροσαρμοσμένη αξία κτήσεως τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας.
4. Το στοιχείο με α/α 27 της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρίας αφορά την προκαταβολή ποσού €1.214.600,00, για την απόκτηση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park", δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η εκτιμηθείσα αξία του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών για τις προς απόκτηση οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν υπολείπεται της συνολικής αξίας του προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη δοθείσα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι των «Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση & προκαταβολών» στο Πάγιο Ενεργητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004 της Εταιρίας.
5. Στα διαθέσιμα της Εταιρίας περιλαμβάνεται ποσό €800.000,00 που έλαβε η Εταιρία ως προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου της επί της Β. Σοφίας 75, δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη ληφθείσα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι "Προκαταβολές Πελατών" στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004 της Εταιρίας.
6. Η Αξία Αποτίμησης (στήλη 3) αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2004, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
7. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 6, 7 και 18 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την αφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού €3.137.128,54, η οποία εμφανίζεται στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων. Από την ανωτέρω υποτίμηση ποσό €3.225.905,00 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003, ενώ ποσό € 88.776,46 ωφέλησε τα αποτελέσματα του 2004.
8. Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Το 2005 και ενόψει της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η Εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου, β) την αξιοπιστία των μισθωτών, γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς, δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

**Αποτελέσματα Φορολογικών Ελέγχων**

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2002, με φορολογικό έλεγχο ο οποίος αφορούσε στον προσδιορισμό πάσης φύσεως φορολογικών υποχρεώσεων (εισοδήματος, Κ.Β.Σ. Φ.Π.Α., τελών χαρτοσήμων, φόροι μισθωτών υπηρεσιών, συγκέντρωσης κεφαλαίων, μεγάλης ακίνητης περιουσίας, ελεύθερων επαγγελμάτων, αμοιβές τρίτων, κλπ.) τα δε οικονομικά της στοιχεία κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή. Κατά το φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2000 - 2002, ο οποίος διενεργήθηκε από τη Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών, προέκυψαν για τη μεν χρήση 2000 λογιστικές διαφορές ζημίας, ύψους €96.248,63 για τις οποίες δεν επεβλήθησαν στην Εταιρία πρόσθετοι φόροι εισοδήματος, ενώ για τις χρήσεις 2001 - 2002, προέκυψαν λογιστικές διαφορές ύψους €76.073,03 για τις οποίες επεβλήθησαν στην Εταιρία πρόσθετοι φόροι εισοδήματος, οι οποίοι μετά τα σχετικά πρόστιμα και τις προσαυξήσεις ανήλθαν συνολικά στο ποσό των €29.101,29. Επισημαίνεται ότι από την Εταιρία καταβλήθηκε ποσό €37.654,57 στο οποίο περιλαμβάνεται και προκαταβολή φόρου εισοδήματος ύψους €8.553,28. Το σύνολο των παραπάνω φόρων και τις προκαταβολής φόρου εισοδήματος, ποσού €37.654,57 έχει ήδη καταβληθεί στο σύνολό του με έκπτωση 5% την 24.07.2003. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2002 λογιστικοποιήθηκαν στην χρήση 2003 και επιβάρυναν τα κέρδη προς διάθεση της ίδιας χρήσης.

Επίσης η Εταιρία τον Οκτώβριο του 2004 ελέγχθηκε φορολογικά και για τη χρήση 2003, με φορολογικό έλεγχο ο οποίος αφορούσε στον προσδιορισμό πάσης φύσεως φορολογικών υποχρεώσεων (εισοδήματος, Κ.Β.Σ. Φ.Π.Α., τελών χαρτοσήμων, φόροι μισθωτών υπηρεσιών, συγκέντρωσης κεφαλαίων, μεγάλης ακίνητης περιουσίας, ελεύθερων επαγγελμάτων, αμοιβές τρίτων, κλπ.) τα δε οικονομικά της στοιχεία κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή. Ο φορολογικός έλεγχος της χρήσης 2003 αφορούσε την περίοδο από 01.01 έως 17.03.2003 (ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π.), διάστημα κατά το οποίο η Εταιρία φορολογήθηκε σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις φορολογίας, και την περίοδο μετά την μετατροπή της σε εταιρία του νόμου 2778/1999 μέχρι την 31.12.2003. Κατά το φορολογικό έλεγχο των ανωτέρω περιόδων, ο οποίος διενεργήθηκε από το Εθνικό Ελεγκτικό Κέντρο (ΕΘ.Ε.Κ.) προέκυψαν λογιστικές διαφορές, ύψους €545.573,36 για τις οποίες επεβλήθησαν στην Εταιρία:

α) για την μεν πρώτη περίοδο (01.01 - 17.03.2003), πρόσθετοι φόροι εισοδήματος, οι οποίοι με τα σχετικά πρόστιμα και τις προσαυξήσεις ανήλθαν συνολικά στο ποσό των €211.573,35 και

β) για την μεν δεύτερη περίοδο (18.03 - 31.12.2003) φόροι εισοδήματος κατά το άρθρο 31 του Ν.2778/1999, οι οποίοι με τα σχετικά πρόστιμα και τις προσαυξήσεις ανήλθαν συνολικά στο ποσό των €58.314,20. Οι συνολικές φορολογικές επιβαρύνσεις διαμορφώθηκαν σε €269.887,55. Το σύνολο των παραπάνω φόρων ποσού €269.887,55 καταβλήθηκε εφ΄ άπαξ με έκπτωση 5%, ήτοι καταβλήθηκε ποσό €256.393,00, την 27.10.2004 στην Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία Γαλατσίου. Το ποσό των €269.887,55 λογιστικοποιήθηκε τη χρήση 2004 και επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της ίδιας χρήσης.

Αναλυτικότερα, οι κατά χρήση λογιστικές διαφορές και οι αντίστοιχοι φόροι και προσαυξήσεις που προέκυψαν κατά τους φορολογικούς ελέγχους που διενεργήθηκαν για τις χρήσεις 2000 - 2003, έχουν ως εξής:

| **ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2003** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε €)** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **ΣΥΝΟΛΟ** |
| Λογιστικές Διαφορές Ελέγχου | (96.248,63) | 31.640,36 | 44.432,67 | 545.573,36 | 525.397,76 |
| Φόροι Φορολογικού Ελέγχου | - | 11.865,14 | 15.551,43 | 240.369,49 | 267.786,06 |
| Πρόστιμα - Προσαυξήσεις | - | 1.334,82 | 349,90 | 29.518,06 | 31.202,78 |
| Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος | - | - | 8.553,28 | - | 8.553,28 |
| Λοιποί Φόροι | - | - | - | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΒΛΗΘΕΝΤΩΝ ΦΟΡΩΝ** | **-** | **13.199,96** | **24.454,61** | **269.887,55** | **307.542,12** |

Σύμφωνα με την έκθεση της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας Δέσποινα Ξενάκη που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της χρήσης 2004, η Εταιρία κατά την εν λόγω χρήση (2004), φορολογείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η φορολογία σύμφωνα με τον νόμο αυτό ανέρχεται σε ποσοστό 0,3% επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων, με τη καταβολή δε του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση αυτής και των μετόχων της.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κα Ξενάκη, η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004, αναφέρει ότι η Εταιρία κατέβαλε, για τη χρήση 2004, φόρο εισοδήματος συνολικού ποσού € 227.323,65. Πέραν του ανωτέρω φόρου και με δεδομένο ότι η Εταιρία φορολογείται με βάση τις ειδικές διατάξεις του Ν.2778/1999, εκτιμά ότι δεν θα προκύψει περαιτέρω φόρος εισοδήματος, φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις για τη χρήση 2004.

Η Εταιρία έχει υποβάλει αίτηση για τη διενέργεια φορολογικού ελέγχου στο ΕΘ.Ε.Κ. για τη χρήση 2004 (Δ.Ε.Κ. ΑΘΗΝΩΝ αρ. πρωτ. 24009/10.05.05).

# 2 ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

## 2.1 Γενικά Στοιχεία Έκδοσης

Η Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τη συνεδρίαση της 28.04.2005 (Αριθ. Πρωτ. Νομαρχίας Αθηνών 11178/13.05.2005), αποφάσισε ομόφωνα και παμψηφεί την επανάληψη και επαναβεβαίωση της απόφασης που αρχικώς είχε ληφθεί την 24.09.2003 και την 01.12.2004 για την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Για τον σκοπό αυτό αποφασίστηκαν ειδικότερα τα ακόλουθα:

1) Η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2) Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €12.474.600 με την έκδοση 12.474.600 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μια, οι οποίες θα διατεθούν στο σύνολό τους στο ευρύ επενδυτικό κοινό με Δημόσια Εγγραφή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 350/85.

   Η διαφορά μεταξύ της τιμής διαθέσεως και της ονομαστικής αξίας των μετοχών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Αποθεματικό Από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

3) Κατάργηση του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, προκειμένου να υπάρξει ικανοποιητική διασπορά των μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Εγγραφής.

4) Τροποποίηση, σύμφωνα με τις παραπάνω αποφάσεις, του άρθρου 5 του καταστατικού.

5) Εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, όπως διαπραγματευτεί και καθορίσει σε συνεργασία με τους Κυρίους Αναδόχους, την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών.

6) Οι νέες κοινές ονομαστικές μετοχές θα συμμετέχουν στα κέρδη της χρήσης του έτους 2004.

Η αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (καθώς και η έγκριση εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α.) τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης των αρμοδίων διοικητικών αρχών.

Η Τιμή Προσφοράς των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών πρόκειται να προσδιορισθεί μέσω της διαδικασίας Υποβολής Ανταγωνιστικών Προσφορών (Βιβλίου Προσφορών - Bookbuilding), που θα εφαρμοστεί στο μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους θεσμικούς επενδυτές.

Η Τιμή Προσφοράς θα βρίσκεται εντός ενός δεσμευτικού εύρους τιμών, η ανώτατη τιμή του οποίου δεν μπορεί να υπερβαίνει την κατώτατη κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 15%. Το εύρος τιμών θα προσδιορισθεί το αργότερο την προηγουμένη της έναρξης της Δημόσιας Προσφοράς και θα ανακοινωθεί μέσω των Μ.Μ.Ε. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Προσφοράς θα βρίσκεται μεταξύ του ανώτατου ορίου του προαναγγελθέντος εύρους και του κατώτατου ορίου αυτού. Ο προσδιορισμός της τιμής πώλησης των μετοχών, που θα είναι κοινή και για όλους τους συμμετέχοντες στη διαδικασία, θα πραγματοποιηθεί το διήμερο μετά το τέλος της Δημόσιας Προσφοράς και θα αναγγελθεί το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα. Τα ανωτέρω είναι σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 348/85, όπως ισχύει.

Οι 12.474.600 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό με Δημόσια Προσφορά και αντιστοιχούν στο 25,00%, του αριθμού των μετοχών της Εταιρίας που προκύπτει μετά την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Τα ανωτέρω είναι σύμφωνα με το Π.Δ. 350/85, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Οι νέες μετοχές καθώς και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρίας θα καταχωρηθούν στους λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σύστημα Άϋλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών.

Οι νέες μετοχές της Έκδοσης, μαζί με τις υφιστάμενες, θα εισαχθούν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών μετά τη λήξη της περιόδου εγγραφών και μετά την οριστική καταχώρηση των μετοχών στους λογαριασμούς των δικαιούχων. Μονάδα διαπραγμάτευσης θα αποτελούν οι δέκα μετοχές.

Η ημερομηνία καταχώρησης των μετοχών στους λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρίας στον Τύπο μία τουλάχιστον ημέρα πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α.

Με την παραπάνω αύξηση ο αριθμός των μετοχών της Εταιρίας διαμορφώνεται ως εξής:

| | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ | ΕΙΔΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ | ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (ποσά σε €) |
|---|---|---|---|
| **ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ** | **37.423.800** | **Κοινές Ονομαστικές** | **1,00** |
| Έκδοση Νέων Μετοχών: | | | |
| • Δημόσια Εγγραφή | 12.474.600 | Κοινές Ονομαστικές | 1,00 |
| **Σύνολο Νέων Μετοχών** | **12.474.600** | **Κοινές Ονομαστικές** | **1,00** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΔΟΣΗ** | **49.898.400** | **Κοινές Ονομαστικές** | **1,00** |

## 2.2. Διαδικασία Τιμολόγησης, Διάθεσης και Κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών

### 2.2.1. Τιμή Προσφοράς

Η Τιμή Προσφοράς των Μετοχών που διατίθενται με Δημόσια Προσφορά θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος εύρους τιμών από τους Κυρίους Αναδόχους και θα ανακοινωθεί μέσω των Μ.Μ.Ε. το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα και πριν από την έναρξη της συνεδρίασης του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4, παρ. 2 του Π.Δ. 348/1985, όπως ισχύει.

Η Τιμή Προσφοράς θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές (θεσμικοί, ιδιώτες μη θεσμικοί) που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά.

Η Τιμή Προσφοράς θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλουν οι θεσμικοί επενδυτές στο Βιβλίο Υποβολής Προσφορών (διαδικασία Bookbuilding). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους θεσμικούς επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των μη θεσμικών επενδυτών.

Οι θεσμικοί επενδυτές θα υποβάλουν τις προσφορές τους, μέσω των Αναδόχων, για μετοχές της Εκδότριας Εταιρίας εντός δεσμευτικού εύρους τιμών που θα οριστεί από τους Κυρίους Αναδόχους, το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου των εγγραφών, και θα γνωστοποιηθεί μέσω των Μ.Μ.Ε σύμφωνα με το Π.Δ. 348/1985 όπως ισχύει.

Η ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους δεν θα είναι μεγαλύτερη από 15% από την κατώτατη τιμή του εύρους.

Κατά την περίοδο που προηγείται της διαδικασίας του Βιβλίου Προσφορών (pre-marketing) οι Κύριοι Ανάδοχοι υποχρεούται να λάβουν ενδεικτικές προσφορές από επαρκή αριθμό θεσμικών επενδυτών οι οποίοι καλύπτουν σημαντικό τμήμα της αγοράς, ώστε να είναι σε θέση να προσδιορίσουν σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, την τιμή που θα ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς.

Η τελική τιμή προσφοράς καθορίζεται και αναγγέλλεται από τους Κυρίους Αναδόχους σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ.2 του ΠΔ 348/1985.

Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Προσφοράς θα ορισθεί μεταξύ του ανώτατου και του κατώτατου ορίου του προαναγγελθέντος εύρους τιμών.

### 2.2.2. Δημόσια Προσφορά

Οι εγγραφές των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα πραγματοποιούνται μέσω των Αναδόχων από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Για να επιτευχθεί η επιθυμητή ευρεία διασπορά των μετοχών που διατίθενται με Δημόσια Προσφορά θα ακολουθηθεί η παρακάτω διαδικασία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 6/306/22.06.2004 (ΦΕΚ 1029/09.07.2004) απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

- Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών θα αποτελεί ο τίτλος των δέκα (10) μετοχών. Κάθε επενδυτής θα μπορεί να εγγράφεται για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 10 μετοχές) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 20, 30, 40 κ.λ.π μετοχές). Ανώτατο όριο προσφοράς για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της έκδοσης με Δημόσια Εγγραφή, (δηλαδή 12.474.600 κοινές ονομαστικές μετοχές) επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών.

- Οι επενδυτές για να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά πρέπει να τηρούν ενεργό Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιών στο Σύστημα Άϋλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) προκειμένου να καταχωρηθούν οι μετοχές που θα αποκτήσουν. Ο κωδικός αριθμός της Μερίδας Επενδυτή και ο αριθμός του Λογαριασμού Αξιών θα αναγράφονται στην σχετική αίτηση εγγραφής. Επίσης, οι επενδυτές πρέπει να ορίζουν τον Χειριστή που επιθυμούν για τις μετοχές που θα τους κατανεμηθούν, συμπληρώνοντας τον κωδικό τους αριθμό στην αίτηση εγγραφής. Στην περίπτωση κατά την οποία ο επενδυτής δεν επιθυμεί να ορίσει Χειριστή, στην αίτηση εγγραφής πρέπει να αναγράφεται ο κωδικός αριθμός του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών (999), προκειμένου οι μετοχές του να μεταφερθούν στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας του, ο οποίος τελεί υπό τον αποκλειστικό χειρισμό του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών. Συνιστάται πάντως στους επενδυτές να ορίζουν Χειριστή στην αίτηση εγγραφής και να αποφεύγουν τη μεταφορά των μετοχών τους στον Ειδικό Λογαριασμό, προκειμένου να μπορούν αμέσως μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης να διενεργούν πράξεις επί των μετοχών που θα τους κατανεμηθούν.

- Εφιστάται η προσοχή στους επενδυτές ότι, αν δεν αναγράφονται στην αίτηση εγγραφής ο Κωδικός Αριθμός της Μερίδας Επενδυτή, ο Αριθμός του Λογαριασμού Αξιών και ο κωδικός αριθμός του Χειριστή, ή αν ο αναγραφόμενος αριθμός είναι λανθασμένος, ο επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των μετοχών.

- Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα εγγράφονται για τις προσφερόμενες μετοχές, μέσω των Αναδόχων, με την υποβολή σχετικής αίτησης. Από τα καταστήματα των Αναδόχων και από τα γραφεία του Χρηματιστηρίου Αθηνών, θα γίνεται και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι ημερομηνίες έναρξης και λήξης των εγγραφών, καθώς και τα συγκεκριμένα καταστήματα των Αναδόχων που θα δέχονται τις αιτήσεις εγγραφής θα ανακοινωθούν εγκαίρως με ανακοίνωση μέσω του τύπου.

- Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων (με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή /και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγραφόμενου), το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται, με ευθύνη των Κυρίων Αναδόχων, ως ενιαία εγγραφή και θα ισχύουν οι σχετικοί με την κατά προτεραιότητα ικανοποίηση των εγγραφών περιορισμοί.

- Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α. (ΦΕΚ 900Β/16.6.2004) η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγόμενης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. εταιρίας, προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών της Εταιρίας σε τουλάχιστον 2.000 πρόσωπα, όπως προβλέπονται από τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΦΕΚ 900Β/16.6.2004) και από τα οποία κανένα δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του συνόλου των μετοχών των οποίων ζητείται η εισαγωγή στο Χ.Α.

- Η ενημέρωση των επενδυτών για την Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης - πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ΄ ελάχιστο, περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. Αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

- Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν σε ανακοίνωση μέσω του Τύπου.

***2.2.2.1 Διαδικασία Διάθεσης σε Θεσμικούς Επενδυτές***

Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Θεσμικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη έως και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Θεσμικών Επενδυτών στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθούν μέσω των Αναδόχων και μπορούν να περιλαμβάνουν, εναλλακτικά:

- Τον αριθμό μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής, στην Τιμή Προσφοράς ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία.
- Τη συνολική αξία των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει, ανεξαρτήτως τιμής προσφοράς ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία.
- Τον αριθμό των μετοχών ή τη συνολική αξία και την ανώτατη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά μετοχή, και
- Μέχρι τρεις εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, με δύο (κατ' ελάχιστο) ή τρεις (το μέγιστο) ανώτατες τιμές ανά μετοχή, μία για κάθε αριθμό μετοχών.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Θεσμικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασία στο Βιβλίο Προσφορών που θα διαχειρίζονται οι Κύριοι Ανάδοχοι για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας σε εναλλακτικές τιμές καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων μετοχών.

Καθόλη τη διάρκεια της λειτουργίας του Βιβλίου Προσφορών οι επενδυτές θα μπορούν να τροποποιήσουν τις προσφορές τους και κάθε νέα προσφορά θα ακυρώνει τις προηγούμενες. Οι ενδιαφερόμενοι Θεσμικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από τους Αναδόχους.

Το Βιβλίο Προσφορών θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς (ώρα 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

Οι αιτήσεις συμμετοχής που θα υποβάλουν οι Θεσμικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών γίνονται δεκτές εφόσον είτε έχει καταβληθεί στους Αναδόχους σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευτεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων του επενδυτή ή σε λογαριασμούς του άϋλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της Ζώνης Α, όπως αυτή ορίζεται στην ΠΔΤΕ/2054/1992 (εφεξής «Ζώνη Α»), είτε, τέλος, έχει δεσμευτεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (reverse repo) κεντρικών κυβερνήσεων των χωρών της Ζώνης Α. Η αξία συμμετοχής για τους Θεσμικούς Επενδυτές εξαρτάται από το είδος της προσφοράς που υποβάλλουν στο Βιβλίο Προσφορών (βλ. παραπάνω). Συγκεκριμένα, σε προσφορές που περιέχουν αριθμό μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το γινόμενο του αιτούμενου αριθμού των μετοχών επί την ανώτατη τιμή της προσφοράς ή, αν δεν υπάρχει τέτοια, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος εύρους τιμών. Σε προσφορές που περιέχουν συνολική αξία μετοχών, με ή χωρίς ανώτατη τιμή, ως αξία συμμετοχής νοείται η συνολική αξία των μετοχών. Τέλος, σε προσφορές που περιέχουν εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το μέγιστο μεταξύ των γινομένων των αιτούμενων μετοχών επί των αντίστοιχων ανώτατων τιμών ή, αν δεν υπάρχουν τέτοιες, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος εύρους τιμών. Σε κάθε τροποποίηση των υποβαλλόμενων προσφορών, η αξία συμμετοχής προσαρμόζεται κατάλληλα στη νέα προσφορά.

Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή ή με τη δέσμευση άλλων αξιογράφων ή αξιών όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων, ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης, όπως εγγυητικής επιστολής, ενεχύρου επί αξιογράφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λ.π. Οι αιτήσεις εγγραφής θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Ειδικά για τους αλλοδαπούς θεσμικούς επενδυτές, οι Ανάδοχοι μπορούν με ευθύνη τους να δέχονται βεβαιώσεις από τράπεζες που εδρεύουν σε χώρες της Ζώνης Α, ότι έχουν δεσμευθεί σε αυτές τα απαιτούμενα για την προσφορά κεφάλαια, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε επενδυτής, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άυλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των μετοχών που κατανεμήθηκαν στον επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια καταστήματα των Τραπεζών ή των ΑΧΕ στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κλπ.) καθώς επίσης και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επιπλέον ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας Προσφοράς θα περιληφθούν σε ανακοίνωση μέσω του Τύπου.

***2.2.2.2. Διαδικασία Διάθεσης σε μη Θεσμικούς Επενδυτές***

Οι εγγραφές των μη Θεσμικών Επενδυτών θα πραγματοποιηθούν μέσω των καταστημάτων των Αναδόχων με την ακόλουθη διαδικασία.

Οι μη Θεσμικοί Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών. Η αξία της συμμετοχής για τους μη Θεσμικούς Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους που θα ανακοινωθεί.

Οι αιτήσεις εγγραφής των μη Θεσμικών Επενδυτών γίνονται δεκτές εφόσον έχει καταβληθεί στους Αναδόχους σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της αξίας της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευτεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων του επενδυτή ή σε λογαριασμούς του άϋλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της Ζώνης Α, όπως αυτή ορίζεται στην ΠΔΤΕ/2054/1992 (εφεξής «Ζώνη Α»), είτε τέλος έχει δεσμευτεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (reverse repo) κεντρικών κυβερνήσεων της Ζώνης Α.

Οι αιτήσεις εγγραφής των μη Θεσμικών Επενδυτών θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή, ή με τη δέσμευση άλλων αξιογράφων ή αξιών, όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης όπως εγγυητικών επιστολών, ενεχύρου επί αξιογράφων, εκχώρησης απαιτήσεων κλπ. Οι αιτήσεις εγγραφής των μη Θεσμικών Επενδυτών θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε επενδυτής και της τιμής προσφοράς, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άϋλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των μετοχών που κατανεμήθηκαν στον επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια καταστήματα των Τραπεζών ή των Α.Χ.Ε. στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο, κ.λ.π.) μέχρι την αποδέσμευσή τους, καθώς επίσης και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επί πλέον ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

**2.2.3. Γενικά Στοιχεία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς**

Η κατανομή των μετοχών στους επενδυτές θα πραγματοποιηθεί ως εξής:

- Ποσοστό 30% των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς ήτοι 3.742.380 μετοχές, θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών ημεδαπών και αλλοδαπών θεσμικών επενδυτών, όπως αυτοί ορίζονται από την υπ' αριθ. 6/306/22.06.2004 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

- Ποσοστό 30% των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς ήτοι 3.742.380 μετοχές, θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των φυσικών και νομικών προσώπων τα οποία δεν είναι θεσμικοί επενδυτές.

- Το υπόλοιπο 40% των μετοχών θα κατανεμηθεί μεταξύ των δυο κατηγοριών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα διαμορφωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών. Οι Κύριοι Ανάδοχοι τηρούν στοιχεία και θα ενημερώσουν σχετικά τους επενδυτές και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για τον τρόπο διαμόρφωσης της ποσοστιαίας κατανομής των μετοχών ανά κατηγορία επενδυτών όπως προβλέπεται από το άρθρο 3 της απόφασης υπ' Αρ. 6/306/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με την εγκύκλιο υπ. αριθμ. 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αν η ζήτηση σε μία από τις δύο κατηγορίες επενδυτών (θεσμικοί επενδυτές - φυσικά και λοιπά νομικά πρόσωπα) υπολείπεται της αντίστοιχης προσφοράς και δεν έχει ικανοποιηθεί πλήρως η ζήτηση στην άλλη κατηγορία οι πλεονάζουσες μετοχές μεταφέρονται στην κατηγορία με την ανικανοποίητη ζήτηση.

Στην περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός μετοχών που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά, οι Ανάδοχοι υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές στην Τιμή Προσφοράς.

Η κατανομή των μετοχών μεταξύ των επενδυτών της κάθε κατηγορίας πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στην απόφαση 6/306/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για κάθε κατηγορία επενδυτών και όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Στην παρούσα έκδοση δεν προβλέπονται πράξεις σταθεροποίησης της τιμής των μετοχών από τον Κύριο Ανάδοχο.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ούτε ως προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α., η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγόμενης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. εταιρίας, προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών της εκδότριας σε τουλάχιστον 2.000 επενδυτές της κατηγορίας των ιδιωτών και των θεσμικών. Στους εν λόγω επενδυτές δεν συμπεριλαμβάνονται μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, όπως αυτό διαμορφώνεται μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α., καθώς επίσης και μέτοχοι που πληρούν τα κριτήρια του άρθρου 216 παραγ.6[2] του Κανονισμού του Δ.Σ. του Χ.Α.

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των προσφερομένων με Δημόσια Εγγραφή μετοχών από το επενδυτικό κοινό, η Εταιρία δικαιούται βάσει της σύμβασης αναδοχής να ζητήσει από τους Αναδόχους την κάλυψη των αδιάθετων μετοχών. Η ανάληψη όμως των

[2] *Μέλη Δ.Σ., οι διευθυντές και το προσωπικό της εταιρίας, συγγενείς μέχρι α' βαθμού των υφισταμένων βασικών μετόχων και του διευθυντικού προσωπικού της εταιρίας, προμηθευτές ή συνεργαζόμενα με την εταιρία πρόσωπα, υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρίες επιχειρηματικών συμμετοχών.*

αδιάθετων μετοχών εκ μέρους των Αναδόχων, δεν εξασφαλίζει απαραίτητα την ικανοποίηση του κατά το άρθρο 216 του Κανονισμού του Χ.Α. κριτηρίου της διασποράς.

Κατά το σχηματισμό ομίλου Αναδόχων, οι Κύριοι Ανάδοχοι της Έκδοσης δεν δεσμεύονται για τον περιορισμό της παροχής εγγύησης κάλυψης ανά Ανάδοχο σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 2% των μετοχών της Εταιρίας μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Επομένως, σε περίπτωση μη κάλυψης της Έκδοσης ενδέχεται να υπάρξει Ανάδοχος ή Ανάδοχοι που θα αναλάβουν αριθμό μετοχών που ξεπερνά το 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Στην περίπτωση αυτή, ενδέχεται να μην ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς με βάση το κριτήριο της κατανομής του 25% των μετοχών σε 2.000 πρόσωπα που να κατέχουν το 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α. Επιπλέον υφίσταται και το ενδεχόμενο να συμμετάσχουν στην έκδοση λιγότεροι από 2.000 επενδυτές.

Εάν, βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής (και αφού ληφθεί υπόψη η τυχόν συμμετοχή των Αναδόχων στην εγγραφή), δεν ικανοποιείται τελικά το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν (επομένως δεν θα λάβουν μετοχές της Εκδότριας) και η εγγύηση κάλυψης τυχόν αδιάθετων μετοχών από τους Αναδόχους θα αρθεί χωρίς να έχει παραγάγει οποιοδήποτε αποτέλεσμα.

Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι οι Ανάδοχοι δεν ευθύνονται εάν εξ οιουδήποτε λόγου δεν καταστεί δυνατή η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, είτε ο λόγος αφορά την Εταιρία είτε όχι.

Βάσει του κανονισμού του Χ.Α., ο Κύριος Ανάδοχος θα ολοκληρώσει τη διαδικασία υποβολής στο Χρηματιστήριο Αθηνών όλων των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση της εισαγωγής των μετοχών από το Δ.Σ. του Χ.Α. εντός 5 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας πραγματοποιείται εντός 15 ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία εγκρίσεως από το Δ.Σ. του Χ.Α. της εισαγωγής των μετοχών.

Η «παράδοση» των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στον Λογαριασμό Αξιών των δικαιούχων. Η καταχώρηση των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων θα γίνει μετά την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών και θα ανακοινωθεί έγκαιρα με δημοσίευση στον τύπο. Ο αριθμός μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης.

Ο αριθμός μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης.

**2.2.4. Κατανομή των Μετοχών στους Θεσμικούς Επενδυτές**

Η κατανομή των προσφερόμενων μετοχών στους Θεσμικούς Επενδυτές που συμμετέχουν στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθεί από τους Κυρίους Αναδόχους, σύμφωνα με την απόφαση 6/306/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει.

Για την κατανομή των μετοχών στους Θεσμικούς Επενδυτές που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθεισομένων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής ενδεικτικά κριτήρια:

- το είδος του Θεσμικού Επενδυτή, θα δοθεί προτεραιότητα σε θεσμικούς επενδυτές που επενδύουν κατά κύριο λόγο σε μετοχικούς τίτλους. Σε κάθε περίπτωση θα ληφθεί υπόψη η ζήτηση για κάθε κατηγορία θεσμικού επενδυτή καθώς και η συνολική ζήτηση,
- ο χρόνος υποβολής της προσφοράς. Οι αιτήσεις που υποβάλλονται την πρώτη ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς θα ικανοποιηθούν με μεγαλύτερο συντελεστή σε σχέση με εκείνες που θα υποβληθούν την δεύτερη ημέρα και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς αντίστοιχα,
- το μέγεθος της προσφοράς,
- η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών ενός θεσμικού επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής τιμής,
- η χρηματιστηριακή συμπεριφορά σε προηγούμενες περιπτώσεις διάθεσης μετοχών και η εκτιμώμενη συμπεριφορά μετά τη διάθεση.

Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθεισομένων αιτήσεων.

Οι Κύριοι Ανάδοχοι σύμφωνα με την απόφαση 6/306/22.06.2004 (ΦΕΚ 1029/09.07.2004) απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υποχρεούται να περιορίσουν το οριστικό ποσό κατανομής μετοχών ανά Θεσμικό Επενδυτή στο 4% του συνόλου των προσφερόμενων μετοχών. **Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από 498.980 μετοχές σε έναν Θεσμικό Επενδυτή.**

Από την κατανομή των μετοχών εξαιρούνται οι Ανάδοχοι και ο Σύμβουλος, καθώς και οι συνδεδεμένες με αυτούς επιχειρήσεις, εξαιρουμένων των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, των Ανωνύμων Ασφαλιστικών Εταιριών και των Ανωνύμων Εταιριών Διαχειρίσεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων, εφόσον οι τελευταίες εγγράφονται για λογαριασμό αμοιβαίων κεφαλαίων που διαχειρίζονται.

**2.2.5. Κατανομή των Μετοχών στους Ιδιώτες Επενδυτές**

Σύμφωνα με την απόφαση 6/306/22.06.2004 (ΦΕΚ 1029/09.07.04) απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς το ποσοστό των μετοχών που θα κατανεμηθεί στους μη Θεσμικούς Επενδυτές θα είναι μεγαλύτερο ή ίσο το 30% και μικρότερο ή ίσο του 70% του συνόλου των μετοχών που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά.

Κατά την κατανομή των μετοχών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν είναι Θεσμικοί Επενδυτές, θα δοθεί προτεραιότητα σε όλες τις αιτήσεις για το τμήμα τους που αφορά μέχρι 1.750 μετοχές («κατά προτεραιότητα όριο»), εφόσον τελικά κατανεμηθεί στη συγκεκριμένη κατηγορία το 70% της Δημόσιας Προσφοράς. Στην περίπτωση που κατανεμηθεί μικρότερο ποσοστό στους μη Θεσμικούς Επενδυτές, το κατά προτεραιότητα όριο θα περιορισθεί αναλογικά. Οι Κύριοι Ανάδοχοι θα ενημερώσουν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τους επενδυτές για το κατά προτεραιότητα όριο της τελικής κατανομής.

Αν οι διαθέσιμες μετοχές δεν επαρκούν για την ικανοποίηση κατά προτεραιότητα όλων των αιτήσεων εγγραφής σύμφωνα με τα παραπάνω, η ικανοποίηση των αιτήσεων εγγραφής μέχρι το κατά προτεραιότητα όριο θα γίνει αναλογικά με βάση το συντελεστή ικανοποίησης για ακέραιες μονάδες διαπραγμάτευσης παραλειπομένου του τυχόν κλάσματος μονάδας διαπραγμάτευσης.

Ο συντελεστής ικανοποίησης θα υπολογίζεται με βάση τη ζήτηση που προκύπτει μετά τον περιορισμό των αιτήσεων εγγραφής στο «κατά προτεραιότητα όριο». Στην περίπτωση που μετά την πρώτη κατά τα προαναφερθέντα κατανομή απομείνουν αδιάθετες μετοχές, θα κατανεμηθεί από μία μονάδα διαπραγμάτευσης στους επενδυτές που είχαν τα μεγαλύτερα παραληφθέντα κλάσματα μονάδας διαπραγμάτευσης, αν δε οι διαθέσιμες μετοχές δεν επαρκούν για την ικανοποίηση όλων των αιτήσεων που είχαν το ίδιο κλάσμα μονάδας διαπραγμάτευσης, θα διενεργηθεί κλήρωση προκειμένου να κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή που θα κληρωθεί μία μονάδα διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με την απόφαση 6/306/22.6.2004 (ΦΕΚ 1029/9.7.04) της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ανώτατο ποσοστό κατανομής των μετοχών ανά μη Θεσμικό Επενδυτή ορίζεται στο 2% του συνόλου των προσφερόμενων μετοχών. Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από 249.490 μετοχές σε ένα μη Θεσμικό Επενδυτή.

Αν μετά την ικανοποίηση κατά προτεραιότητα των αιτήσεων εγγραφής για το μέχρι **1.750 μετοχές** τμήμα τους παραμένουν αδιάθετες μετοχές αυτές θα κατανεμηθούν στους επενδυτές που ενεγράφησαν για μεγαλύτερο αριθμό μετοχών, αναλογικά με βάση το μη ικανοποιηθέν τμήμα της κάθε αίτησης εγγραφής και μέχρι του ορίου των 249.490.

## 2.3. Σύμβουλος - Ανάδοχοι και Δαπάνες Έκδοσης

**Σύμβουλος Έκδοσης** είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

**Κύριοι Ανάδοχοι** της έκδοσης είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. και Λοιποί Ανάδοχοι οι: «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., ALPHA FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ΒΕΤΑ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., Γ.Α.ΠΕΡΒΑΝΑΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., ARTION Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., ΔΙΕΘΝΗΣ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ., EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.», οι οποίοι ανέλαβαν, την κάλυψη, στη τιμή έκδοσης όλων των μετοχών που τυχόν δε θα αγοραστούν από το επενδυτικό κοινό.

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης (αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, προμήθειες Αναδόχων, αμοιβές ελεγκτών, δαπάνες εκτύπωσης και αποστολής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, δικαιώματα Χ.Α., Κ.Α.Α., πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, συγκέντρωση αιτήσεων εγγραφής κλπ.) εκτιμάται ότι θα κυμανθούν σε €1.237 χιλ. περίπου και θα καλυφθούν εξ ολοκλήρου από τα κεφάλαια που θα αντλήσει από την παρούσα Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου. Σημειώνεται ότι το ποσό αυτό είναι ενδεικτικό και εξαρτάται άμεσα από τα έσοδα που θα αντλήσει η Εταιρία από την παρούσα αύξηση με Δημόσια Προσφορά.

## 2.4. Προορισμός των Νέων Κεφαλαίων

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν από την παρούσα Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. με Δημόσια Προσφορά, που αποφάσισε η Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 28.04.2005 (σε επανάληψη της από 01.12.2004 Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης και της από 24.09.2003 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας), συνολικού ύψους €27.500 χιλ., μετά την αφαίρεση των εξόδων της Έκδοσης ύψους €1.237 χιλ. περίπου, θα ανέλθουν στο ποσό των €26.263 χιλ. και θα χρησιμοποιηθούν για την ενίσχυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα ακίνητα που θα επιλεγούν, θα παρουσιάζουν ως κύρια χαρακτηριστικά, καλές μισθωτικές αποδόσεις, χαμηλούς σχετικά κινδύνους επαναμίσθωσης και ικανοποιητική μελλοντική υπεραξία.

Πρόθεση της Εταιρίας είναι όπως οι επενδύσεις σε ακίνητα που θα γίνουν από τα αντληθησόμενα κεφάλαια από το Χ.Α. να συνάδουν με το μεσομακροπρόθεσμο στόχο της για τη διαμόρφωση χαρτοφυλακίου ακινήτων με τα παρακάτω ποσοστά και χαρακτηριστικά σύνθεσης:

**40% περίπου του χαρτοφυλακίου ακινήτων:** Αφορά σε σύγχρονα και ανακαινισμένα αυτοτελή κτίρια (κυρίως χρήσεις γραφείων ή/ και με ισόγεια καταστήματα) σε προνομιούχα σημεία στο κέντρο και πέριξ της Αθήνας, Θεσσαλονίκης και άλλων πόλεων, τα οποία παρουσιάζουν σχετικά χαμηλούς κινδύνους μη επαναμίσθωσης.

**25% περίπου του χαρτοφυλακίου ακινήτων:** Αφορά σε καταστηματικούς χώρους σε ιδιαίτερης προβολής, υψηλής εμπορικότητας σημεία στις κύριες εμπορικές περιοχές της Αθήνας (κέντρο και προάστια), στις εμπορικές περιοχές της Θεσσαλονίκης καθώς και στις εμπορικές περιοχές άλλων μεγάλων πόλεων, τα οποία παρουσιάζουν χαμηλούς κινδύνους και πολύ καλές προοπτικές υπεραξίας.

**25% περίπου του χαρτοφυλακίου ακινήτων:** Αφορά σε μεμονωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κτίρια γραφείων σε κεντρικά σημεία και σε κύριους οδικούς άξονες της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και άλλων πόλεων όπου μπορούν να επιτευχθούν υψηλές μισθωτικές αποδόσεις και ικανοποιητική μελλοντική υπεραξία.

**10% περίπου του χαρτοφυλακίου ακινήτων:** Αφορά σε μεμονωμένα και αυτοτελή κτίρια «ειδικής» φύσεως (π.χ. υπεραγορές) σε κεντρικούς άξονες της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και άλλων πόλεων τα οποία είναι ενοικιασμένα με καινούργια μακροχρόνια συμβόλαια (π.χ. 20 έτη) σε μεγάλες αλυσίδες και προσφέρουν σχετικά υψηλές και σταθερές μισθωτικές αποδόσεις.

Επισημαίνεται ότι για την επιλογή και πραγματοποίηση των ανωτέρω επενδύσεων και λόγω της φύσης του αντικειμένου τοποθέτησης των κεφαλαίων άντλησης από το Χ.Α., η Εταιρία έχει ορίσει τα παρακάτω ποιοτικά κριτήρια:

Α) Τα ακίνητα που θα εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιο της Εκδότριας, θα πρέπει να είναι σε υψηλής εμπορικότητας και προβολής περιοχές (είτε πρόκειται για καταστηματικούς χώρους, είτε για κτίρια γραφείων, είτε για χώρους εντός εμπορικών κέντρων).

Β) Τα ακίνητα θα πρέπει να έχουν τεχνική αρτιότητα, δυνατότητα ευχερούς χωροταξικής αλλαγής, ανεπτυγμένη στατική και αρχιτεκτονική δομή, κατά το δυνατόν δε να είναι πρόσφατης κατασκευής.

Γ) Τα ακίνητα οφείλουν να έχουν το κατάλληλο μέγεθος ανάλογα της χρήσης τους, όπως και τη δυνατότητα προσαρμογής τους σε ποικιλία χρήσεων για ευχερέστερη διάθεσή τους.

Δ) Το μέγεθος των ακινήτων είναι ιδιαίτερης σημασίας, αφού καθορίζει την τιμή τους κατά τιμή μονάδος, με πλεονεκτήματα στα μικρότερου κυρίως μεγέθους ακίνητα, που όμως μετά από ένα ελάχιστο μέγεθος παύουν να είναι ελκυστικά. Από την άλλη πλευρά τα μεγάλα ακίνητα έχουν μεγαλύτερη προβολή, μικρότερο ρυθμό αύξησης της τιμής τους (μικρότερη μελλοντική υπεραξία).

Ε) Η γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ορθά κατανεμημένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων είναι εκείνο που δεν εμφανίζει μεγάλη συγκέντρωση σε μία πόλη ή μία περιοχή, αλλά έχει κατανεμηθεί και επιλεγεί με ορθολογικό τρόπο και τις αρχές της εμπορικότητας και της καταλληλότητας του μεγέθους του.

ΣΤ) Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους τύπους ακινήτων, ήτοι καταστήματα, γραφεία χώρους εντός εμπορικών κέντρων, χώρους στάθμευσης, κ.λ.π., ώστε να κατανέμονται οι κίνδυνοι εμπορικότητας και αξίας τους.

Ζ) Τέλος, σημαντικό ρόλο παίζει η ποικιλία των χρηστών (διαφόρων κλάδων) καθώς και η φερεγγυότητα - ασφάλεια ενός εκάστου ως προς την μισθωτική σχέση.

Το καθαρό ποσό της παρούσας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου έως την πλήρη διάθεσή του θα επενδυθεί προσωρινά σε τοποθετήσεις τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας σύμφωνα και με το άρθρο 22 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η σύνθεση του χαρτοφυλακίου, κατά την περίοδο των τοποθετήσεων των εσόδων της αύξησης, ενδέχεται να τροποποιηθεί, καθώς θα εξαρτηθεί άμεσα από επενδυτικές ευκαιρίες που θα παρουσιαστούν και την οικονομική συγκυρία σε σχέση με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρίας.

Το ύψος των νέων κεφαλαίων της Εταιρίας θα προσαρμοστεί σύμφωνα με τα έσοδα της άντλησης των νέων κεφαλαίων της Εκδότριας. Επισημαίνεται ότι οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/99, δεν επιτρέπεται να προβαίνουν σε πάσης φύσεως δανεισμό (πλην ειδικών περιπτώσεων και για περιορισμένο ύψος). Επομένως το ποσό της άντλησης των νέων κεφαλαίων θα αποτελέσει και το ύψος του επενδυτικού προγράμματος της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι σε κάθε περίπτωση, οι τοποθετήσεις τις Εταιρίας δεν θα ξεπερνούν τους περιορισμούς που θέτει ο Ν.2778/99 όπως ισχύει και ο Ν.1969/91 για τις εταιρίες Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 2778/99 (όπως τροποποιήθηκε βάση του Ν. 2992/2002), τα διαθέσιμα της Εταιρίας επενδύονται μόνο:

α) Σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80%.
β) Σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του ενεργητικού.
γ) Σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 περιπτώσεις α΄ έως γ΄ και ε΄ έως στ΄ του Ν.1969/1991 (ΦΕΚ 167 Α΄). Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού.
δ) Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Ως ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, εννοούνται τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της εταιρίας.

Η Εταιρία δεν επιτρέπεται να επενδύει σε πολύτιμα μέταλλα ή σε παραστατικούς τους τίτλους.

Η επενδυτική και εισοδηματική πολιτική της Εταιρίας στηρίζεται κύρια στο εισόδημα που θα προέρχεται από τις μισθώσεις των ήδη υπαρχόντων ακινήτων της αλλά και των μελλοντικών αγορών και πωλήσεων που θα πραγματοποιηθούν στο πλαίσιο της ανάπτυξής της.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται το χρονοδιάγραμμα διάθεσης των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

| **ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ** | | | |
|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)** | **Β΄ ΕΞΑΜΗΝΟ 2005** | **Α΄ ΕΞΑΜΗΝΟ 2006** | **ΣΥΝΟΛΟ** |
| Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό | 15.758 | 10.505 | 26.263 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **15.758** | **10.505** | **26.263** |

Σε περίπτωση που κάποια από τις επενδύσεις σε πάγια δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την 31.12, έχει όμως εκταμιευθεί ορισμένο ποσό (π.χ. προκαταβολή για αγορά ακινήτου κλπ.), τότε το ποσό αυτό μέχρι την ολοκλήρωση της επένδυσης θα περιλαμβάνεται στο Λογαριασμό «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση και Προκαταβολές».

Η Διοίκηση της Εκδότριας Εταιρίας δεσμεύεται ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες για οποιαδήποτε τροποποίηση του προορισμού των νέων κεφαλαίων, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει ανά τρίμηνο τη Διοίκηση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την απόφαση 43/22.07.2004 του Δ.Σ. του Χ.Α., καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με την διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για την διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε τροποποίηση του προορισμού των κεφαλαίων καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει την νομοθεσία περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ν. 3016/17.05.2002) όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

Μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς και πριν την έναρξη της διαπραγμάτευσης της μετοχής, η Εταιρία αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενημερώσει το Χ.Α., την Ε.Κ. και το επενδυτικό κοινό σχετικά με τη διαμόρφωση του προορισμού των κεφαλαίων με βάση τα πραγματοποιηθέντα έσοδα της έκδοσης. Η ενημέρωση αυτή θα δημοσιευθεί στον ημερήσιο τύπο το αργότερο με την ανακοίνωση της έναρξης διαπραγμάτευσης.

# 3 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

## 3.1. Γενικά

Μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, όπως αποφασίστηκε από την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 28.04.2005 (σε επανάληψη της από 01.12.2004 Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης και της από 24.09.2003 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας), οι μετοχές της Εταιρίας θα αυξηθούν σε 49.898.400 κοινές ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία €1,00 εκάστη.

Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας, το οποίο όμως δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Η κατοχή τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του Καταστατικού της Εταιρίας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων μετόχων.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος των 10 μετοχών.

Κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας της 01.12.2004, αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 6 περί «Μετοχών» του Καταστατικού της Εταιρίας δια της καταργήσεως του άρθρου 3 αυτού, με την οποία, σε περίπτωση μεταβίβασης μετοχών της Εταιρίας παρείχε το δικαίωμα προτίμησης στους κατά το χρόνο της μεταβίβασης υφιστάμενους μετόχους. Κατόπιν της τροποποίησης αυτής οι μετοχές της Εταιρίας κατέστησαν απολύτως ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Επιπλέον, σύμφωνα με την από 08.11.2004 υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου της Εταιρίας, δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ των δικαιούχων των μετοχών, που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα αυτών.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν και οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Οι μέτοχοι ασκούν τα δικαιώματά τους σε σχέση με τη Διοίκηση της Εταιρίας μόνο μέσω των Γενικών Συνελεύσεων.

Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, ανάλογα με την συμμετοχή τους στο υφιστάμενο Μετοχικό Κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο Άρθρο 13, παράγραφος 5 του Κωδικοποιημένου Νόμου 2190/1920.

Οι δανειστές του μετόχου και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί τους σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να προκαλέσουν την κατάσχεση ή την σφράγιση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή των βιβλίων της Εταιρίας, ούτε να ζητήσουν τη διανομή ή εκκαθάρισή της, ούτε να αναμιχθούν κατά οποιονδήποτε τρόπο στη διοίκηση ή τη διαχείρισή της.

Κάθε μέτοχος, οπουδήποτε και αν κατοικεί, λογίζεται ότι έχει νόμιμη κατοικία την έδρα της Εταιρίας ως προς τις σχέσεις του με αυτήν και υπόκειται στην Ελληνική Νομοθεσία. Κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρίας αφ' ενός και των μετόχων ή οποιουδήποτε τρίτου αφ' ετέρου, υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα των τακτικών δικαστηρίων, η δε Εταιρία ενάγεται μόνο ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρίας. Συγκύριοι μετοχής, για να έχουν δικαίωμα ψήφου, πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρία εγγράφως ένα κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτόν αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω πληρεξουσίου. Για να μετάσχει μέτοχος στη Γενική Συνέλευση πρέπει να καταθέσει τις μετοχές του στο Ταμείο της Εταιρίας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε Τράπεζα στην Ελλάδα, και να προσκομίσει βεβαίωση του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών για τη δέσμευ-

ση των μετοχών του από το χειριστή του λογαριασμού του στο Σύστημα Άυλων Τίτλων, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ορισθείσα για τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης ημερομηνία. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να κατατίθενται στην Εταιρία οι αποδείξεις κατάθεσης των μετοχών και τα έγγραφα εκπροσώπησης και να δίνεται στον μέτοχο απόδειξη για την είσοδό του στη Γενική Συνέλευση.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώνονται με τα παραπάνω, θα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση μόνο με την άδειά της.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου έχουν δικαίωμα:

- να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας τον έλεγχο της Εταιρίας σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40ε του Ν. 2190/20 και

- να ζητήσουν τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλέσει τη Συνέλευση μέσα σε χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα, για τα οποία θα πρέπει να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από  την Τακτική Γενική Συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών.

Το μέρισμα κάθε μετοχής πληρώνεται στους μετόχους της Εταιρίας, εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής γνωστοποιείται στους μετόχους με ανακοινώσεις στον ημερήσιο Τύπο.

Τα μερίσματα που δεν έχουν ζητηθεί για μία πενταετία, αφότου κατέστησαν απαιτητά, παραγράφονται υπέρ του Δημοσίου.

Σε ότι αφορά τη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετέχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας και τη διαδικασία πληρωμής του μερίσματος θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Άυλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

## 3.2. Φορολογία Μερισμάτων

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, η Εταιρία υποχρεούται να καταβάλλει ετησίως φόρο 0,3% επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, σε τρέχουσες τιμές, πλέον διαθεσίμων, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων, με την επιφύλαξη της προβλεπόμενης από την παράγραφο 2 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 παρακράτησης φόρου εισοδήματος κατά την είσπραξη τόκων από την Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

# 4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ

## 4.1. Γενικά

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί εταιρία αποκλειστικού σκοπού, με αντικείμενο τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ.2 του 2778/99. Η λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον Ν. 2992/02 καθώς και του Κ.Ν. 2190/1920.

### 4.1.1. Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρία συστήθηκε το έτος 1999 με το υπ' αριθμό 6056/25.10.1999 συμβολαιογραφικό έγγραφο και τη διόρθωση αυτού 6077/24.11.1999 συμβολαιογράφου Αθηνών κ. Ιωάννη Χατζηγιάννη. Η έγκριση του καταστατικού και η καταχώρησή του στο Μητρώο Α.Ε. έγιναν την 25.11.1999, η δε σχετική δημοσίευση έγινε στο ΦΕΚ 9528/30.11.1999. Η Εταιρία έλαβε αριθμ. Μητρώου 44485/01ΑΤ/Β/99/417. Σήμερα ο Αριθμ. Μητρώου της Εταιρίας είναι 44485/01/Β/99/333.

Η Εταιρία έλαβε άδεια λειτουργίας (Αριθμ. Πρωτ. 1202/19.03.2003) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με την Απόφαση 5/266/14.03.2003 και την 21.03.2003 έλαβε άδεια σύστασης κατόπιν έγκρισης του καταστατικού της (τροποποιητικό) με την υπ' αριθμό 6425/21.03.2003 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (ΦΕΚ 2336/24.03.2003) και υπέβαλλε αίτηση εισαγωγής της στο Χ.Α. εντός ενός έτους από τη μετατροπή της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του Ν. 2778/1999, ήτοι την 25.09.2003.

Η αρχική (κατά τη σύσταση) επωνυμία της Εταιρίας ήταν «ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΑ HOLDING» με διακριτικό τίτλο «ΑΝΤΙUM Α.Ε.». Κατά τη χρήση 2000 η επωνυμία της Εταιρίας ορίστηκε σε «ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ενώ ο διακριτικός τίτλος παρέμεινε σε «ΑΝΤΙUM Α.Ε.». Η έγκριση αλλαγής επωνυμίας έγινε την 07.12.2000 και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 11454/15.12.2000.

Με την από 18.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η επωνυμία της Εταιρίας έγινε ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε. και με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. (ΦΕΚ 2336/24.03.2003).

Με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η επωνυμία της Εταιρίας έγινε ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. (Απ. Εγκρ. Δ.Σ. Ε.Κ. 24/441/26.08.2003). Στις σχέσεις της με την αλλοδαπή η επωνυμία της και ο διακριτικός της τίτλος θα αποδίδονται σε πιστή μετάφραση (ΦΕΚ 10286/02.10.2003).

Έδρα της Εταιρίας ορίστηκε ο Δήμος Αθηναίων κατόπιν της από την αρμόδια Νομαρχία εγκρίσεως της τροποποιήσεως του σχετικού άρθρου του καταστατικού της (ΦΕΚ 1473/19.02.2003). Τα γραφεία της Εταιρίας στεγάζονται στην Λεωφ. Μεσογείων 2-4 (Πύργος Αθηνών).

Η διάρκεια της Εταιρίας, σύμφωνα με το καταστατικό της έχει οριστεί σε πενήντα χρόνια και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιριών από την αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, της Διοικητικής Απόφασης για τη χορήγηση της άδειας συστάσεως και έγκρισης του καταστατικού της Εταιρίας, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

Ο σκοπός της Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του αρχικού Καταστατικού είχε ως ακολούθως:

«Την εκμετάλλευση είτε δι' ανεγέρσεως, είτε δι' αγοράς, είτε δια μισθώσεως ξενοδοχείων, ξενώνων, θερινών διαμονών και τουριστικών περιπτέρων, η εκμετάλλευση με αγορά ή μίσθωση τουριστικών λεωφορείων και λοιπών μεταφορικών μέσων, χερσαίων ή θαλασσίων και η ίδρυση και εκμετάλλευση τουριστικών εγκαταστάσεων, αθλητικών λεσχών, υδροθεραπευτηρίων, κέντρων υγιεινής, camping,

Μαρίνας και πάσα εν γένει επιχείρηση συνδεδεμένη αμέσως ή εμμέσως προς τα ανωτέρω.

Να αποκτά, διαχειρίζεται και διαθέτει μετοχές, εν γένει μετοχικά δικαιώματα και εταιρικά μερίδια άλλων εταιριών οποιουδήποτε αντικειμένου εισηγμένων ή μη σε οποιοδήποτε Χρηματιστήριο.

Προς υλοποίηση του σκοπού της η Εταιρία δύναται:

(α) Να μετέχει σε παντός εταιρικού τύπου εταιρίες που επιδιώκουν συναφείς σκοπούς, εδρεύουσες στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό,

(β) Να αγοράζει, να πωλεί, να εκμισθώνει και να μισθώνει ακίνητα και

(γ) Να συμβάλλεται και να κοινοπρακτεί με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο στην Ελλάδα και το Εξωτερικό και να αντιπροσωπεύει και πρακτορεύει οίκους εσωτερικού και εξωτερικού συναφείς προς τις ανωτέρω ιδιότητες».

Σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας της 24.11.2000 (ΦΕΚ 11454/15.12.2000) η Εκδότρια αντικατέστησε το ως άνω άρθρο 3 του σκοπού της ως ακολούθως:

1. «Η εκμετάλλευση είτε δι' ανεγέρσεως, είτε δι' αγοράς, είτε δια μισθώσεως ξενοδοχείων, ξενώνων, θερινών διαμονών και τουριστικών περιπτέρων, η εκμετάλλευση με αγορά ή μίσθωση τουριστικών λεωφορείων και λοιπών μεταφορικών μέσων, χερσαίων ή θαλασσίων και η ίδρυση και εκμετάλλευση γραφείων ταξιδίων στην ημεδαπή και αλλοδαπή.

2. Η δημιουργία και εκμετάλλευση τουριστικών εγκαταστάσεων, αθλητικών λεσχών, υδροθεραπευτηρίων, κέντρων υγιεινής, camping, μαρίνας και πάσα εν γένει επιχείρηση συνδεδεμένη αμέσως ή εμμέσως προς τα ανωτέρω.

3. Οι κτηματικές συναλλαγές γενικά, στις οποίες ενδεικτικά περιλαμβάνονται οι αγοραπωλησίες και εκμισθώσεις ακινήτων, οι αναθέσεις και αναλήψεις εργολαβιών και οι κατασκευές κτιρίων.

Προς υλοποίηση του σκοπού της η Εταιρία δύναται:

(α) Να μετέχει σε παντός εταιρικού εταιρίες που επιδιώκουν συναφείς σκοπούς, εδρεύουσες στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό και

(β) Να συμβάλλεται και να κοινοπρακτεί με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο στην Ελλάδα και το Εξωτερικό και να αντιπροσωπεύει και πρακτορεύει οίκους εσωτερικού και εξωτερικού, συναφείς προς τις ανωτέρω ιδιότητες».

Σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 18.03.2003 (ΦΕΚ 2336/24.03.2003) η Εταιρία αντικατέστησε το ως άνω άρθρο 3 του σκοπού της εκ νέου για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ως ακολούθως:

Σκοπός αποκλειστικός της Εταιρίας είναι:
1. Η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ. 2 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιηθείς ισχύει, ως κινητών αξιών νοούμενων των αναφερομένων στην παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.1969/1991.

Προς υλοποίηση του σκοπού της η Εταιρία δύναται:

(α) Να επενδύει τα διαθέσιμά της σύμφωνα και κατά την έννοια του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

(β) Να αποκτά και μεταβιβάζει στοιχεία της ακίνητης περιουσίας της, τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις της και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 και συναφών διατάξεων του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

(γ) Να συνάπτει δάνεια και συμβάσεις παροχής πιστώσεως προς αυτήν κατά την έννοια του άρθρου 26 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Το Έσοδα Εκμετάλλευσης της Εταιρίας από την μίσθωση των ακινήτων της για τις χρήσεις 2001, 2002, 2003 και 2004, περιλαμβάνονται στην υποκατηγορία με κωδικό 702.0 «Εκμίσθωση ιδιόκτητων ακίνητων» σύμφωνα με την ανάλυση της ΕΣΥΕ, (ΣΤΑΚΟΔ-2003). Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 τα Έσοδα της Εταιρίας από την πώληση ακινήτου περιλαμβάνονται στην υποκατηγορία με κωδικό 701.0 «Αγοραπωλησία Ιδιόκτητων Ακινήτων» σύμφωνα με την ανάλυση της Ε.Σ.Υ.Ε.

## 4.2. Ιστορικό

Οι κυριότεροι σταθμοί της πορείας της Εταιρίας από την ίδρυσή της μέχρι σήμερα μπορούν να θεωρηθούν οι εξής:
Η Εταιρία συστάθηκε την 24.11.1999 από την κα Κατσούρη Ειρήνη του Νικολάου συζ. Γεωργίου Βασιλείου και τον κ. Αυγουστή Αυγουστάκη του Γεωργίου.

Με την από 24.11.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά 450.000.000 δρχ. (€ 1.320.616,29). Την 06.12.2000 η κα Ειρήνη Κατσούρη, μεταβίβασε προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. 9.999 μετοχές της Εταιρίας, και προς την ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. μία (1) ονομαστική μετοχή της Εταιρίας. Επίσης την ίδια ημερομηνία ο κ. Αυγουστής Αυγουστάκης, μεταβίβασε προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. 10.000 μετοχές.

Μετά την ολοκλήρωση της παραπάνω αύξησης και μεταβίβαση των μετοχών των κα. Κατσούρη Ε. και κ. Αυγουστάκη Α., κύριος μέτοχος της Εταιρίας κατέστη η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. με 99,9951% του μετοχικού κεφαλαίου, ενώ 23 μετοχές του μετοχικού κεφαλαίου (ήτοι 0,0049%) ανήκαν στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ.

Με το από 21.12.2000 Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. μεταβίβασε στην εταιρία ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ ΤΟΥΣ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ, το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας, που είχε στην κυριότητα, ήτοι μεταβίβασε 469.977 μετοχές της Εταιρίας. Το εν λόγω συμφωνητικό καταχωρήθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στις 28.12.2000.

Κατά το μεγαλύτερο μέρος της πρώτης υπερδωδεκάμηνης χρήσης της, που έληξε στις 31.12.2000, η Εταιρία δεν ανέπτυξε σημαντική επιχειρηματική δραστηριότητα ενώ το Δεκέμβριο του 2000, αγόρασε από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και μίσθωσε στην πωλήτρια, ακίνητα, ιδιαίτερης προβολής και εμπορικής αξίας, καθιστάμενη πλέον κτηματική εταιρία. Η αγορά των ακινήτων πραγματοποιήθηκε αντί τιμήματος ύψους € 12.787 χιλ. περίπου και με ανοικτή πίστωση της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., διάρκειας μέχρι τον Δεκέμβριο του 2001. Το προαναφερθέν τίμημα αντιστοιχούσε τουλάχιστον στην αποτίμηση των ακινήτων στις αντικειμενικές τους αξίες. Η εξαγορά των ακινήτων πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια σχεδιασμού για την αξιοποίηση από την Εταιρία του θεσμικού πλαισίου του Ν. 2778/99.

Στις 25.09.2001, η Εταιρία προχώρησε στην κατάθεση αίτησης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για τη μετατροπή της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/99.

Με την από 09.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετοχών της, η Εταιρία προέβη σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, συνολικού ύψους € 9.395 χιλ. περίπου, προκειμένου να εξοφλήσει την οφειλή της από την ανοιχτή πίστωση προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Η εν λόγω αύξηση καλύφθηκε εξ΄ ολοκλήρου από την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (πρώην ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ ΤΟΥΣ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ[3]).

Το Δεκέμβριο του 2001, η Εταιρία πραγματοποίησε νέα επένδυση αποκτώντας οκταώροφο κτίριο επί της οδού Βασ. Σοφίας 75, επιφανείας 1.720 τ.μ., αντί ποσού € 8.364 χιλ. περίπου. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Το Μάρτιο του 2002, η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο του σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι αντί ποσού € 3.750 χιλ. Η συγκεκριμένη εξαγορά χρηματοδοτήθηκε επίσης από τραπεζικό δανεισμό της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Το 2003 μεταβιβάστηκαν στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) οι μετοχές της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. συνεπεία της συγχώνευσης των εν λόγω εταιριών με απορρόφηση της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. από την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.).

Με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με σκοπό την ολοσχερή αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις του Ν. 2778/99 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Στα πλαίσια αυτά εισήλθε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., ως νέος μέτοχος, λαμβάνοντας 2.620.000 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μια και με τιμή διάθεσης € 10,08 η κάθε μια, καταβάλλοντας συνολικά ποσό ύψους € 26.409.600 και αποκτώντας συνολικά ποσοστό 41,64% της Εκδότριας.

*3. Η αλλαγή της επωνυμίας της εταιρίας πραγματοποιήθηκε με απόφαση της από 16.10.2001 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.*

Με την από 11.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου , με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού από «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» ύψους € 18.549.000 που προήλθε από την υπέρ το άρτιο συμμετοχή της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, όπως αποφασίστηκε με την από 14.02.2003 Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Με την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας εκπληρώθηκαν οι προϋποθέσεις του Ν. 2778/99, αναφορικά με το ύψος του μετοχικού της κεφαλαίου (ελάχιστο ύψος € 29.347 χιλ.), το οποίο ανήλθε σε € 37.423.800.

Με την από 14.03.2003, απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορηγήθηκε άδεια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον 2992/02.

Στις 27.03.2003, η Εταιρία έχοντας μετατραπεί σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας προέβη, αντί τιμήματος € 10.763 χιλ, στην ολοκλήρωση της εξαγοράς 21 πρατηρίων υγρών καυσίμων από την BP HELLAS Α.Ε. και συγγενείς της εταιρίες. Τα παραπάνω πρατήρια καυσίμων μετά την εξαγορά τους εκμισθώθηκαν στην πωλήτρια BP HELLAS Α.Ε.

Το Δεκέμβριο του 2003, η Εταιρία προχώρησε στην πώληση του διατηρητέου ακινήτου που κατείχε επί της οδού Αριστείδου 4 έναντι τιμήματος € 7.500 χιλ.

Επίσης κατά τη διάρκεια του 2004, η Εταιρία, προχώρησε στην πώληση τριών ακινήτων της ήτοι α) το πρατήριο υγρών καυσίμων επί της Εθνικής Οδού Αθηνών - Κορίνθου στον Ισθμό, στην θέση «Γουμουράδες» Λουτρακίου - Περαχώρας, έναντι συνολικού τιμήματος € 110 χιλ., β) το πρατήριο υγρών καυσίμων επί του 80ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας, έναντι συνολικού τιμήματος € 850 χιλ. και γ) ακίνητο επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, στη θέση «Καλαμάκι» Άλιμος στο οποίο στεγάζεται τραπεζικό κατάστημα έναντι συνολικού τιμήματος € 1.950 χιλ.

Τον Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία προχώρησε στη σύναψη προσυμφώνου πώλησης του ακινήτου της επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 75, αντί συνολικού ποσού € 8.000 χιλ. για το οποίο έλαβε προκαταβολή € 800 χιλ.[4] καθώς και στη σύναψη προσυμφώνου απόκτησης οριζοντίων ιδιοκτησιών εμπορικών καταστημάτων στο εμπορικό & ψυχαγωγικό κέντρο «Kosmopolis Park» στην Κομοτηνή αντί ποσού € 7.000 χιλ. καταβάλλοντας αντίστοιχη προκαταβολή ποσού € 1.200 χιλ. Σημειώνεται ότι η εν λόγω μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε (υπ' αριθ. 6.482/11.03.2005 συμβολαιογραφική πράξη αζήμιας λύσεως προσυμφώνου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη) και ως εκ τούτου η προκαταβολή επεστράφη στην Εταιρία.

*4. Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο της Εταιρίας σημειώνεται ότι στις 28.03.2005 έλαβε χώρα, σε εκτέλεση του υπ. Αριθμ. 6264/28.12.2004 Προσυμφώνου Πωλήσεως Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, μεταβίβαση και παράδοση του εν λόγω ακινήτου, έναντι τιμήματος €8.000 χιλ. (βλέπε κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» ενότητα «6. Ακίνητο: Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα, Ν. Αττικής»).*

## 4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών

Η Εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται αποκλειστικά στο χώρο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 2778/1999.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας έχει διαμορφωθεί σταδιακά κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2001, 2002, 2003 και 2004. Η Εταιρία μέχρι την 31.12.2004 είχε στην εκμετάλλευσή της τα ακόλουθα ακίνητα, από τα οποία προέρχονται τα έσοδα από εκμισθώσεις:

Τα κατωτέρω περιγραφόμενα ακίνητα εκτιμήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και πιο συγκεκριμένα από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Π. Κανελλάκη με Βοηθό Ορκωτό Εκτιμητή τον κ. Χ. Γεροντόπουλο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και με τις αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε. ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee). Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν: α) η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων, β) η μέθοδος κεφαλαιοποίησης και γ) τα στοιχεία κεφαλαιαγοράς (σχετικά με τον τρόπο εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας (βλέπε Κεφ. 4.6 «Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας»).

*1. Ακίνητο : Κοραή 5, Αθήνα.*
Επί του οικοπέδου που βρίσκεται στο Οικοδομικό τετράγωνο Νο. 19 του δημοτικού διαμερίσματος 1 του δήμου Αθηναίων, με πρόσωπο στον πεζόδρομο της οδού Κοραή στον αρ. 5, έχει ανεγερθεί κτίριο νεοκλασικό και χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο, στις αρχές της δεκαετίας του 1920 (Οικοδομική Άδεια υπ΄ αριθμ 418/31.03.1921). Την περίοδο 1990 - 1992 πραγματοποιήθηκε επισκευή - ανάπλαση του κτιρίου και σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. το κτίριο, αν και έχει παλαιότητα 80 και πλέον ετών, θεωρείται ως κτίριο παλαιότητας 10 ετών λόγω της ουσιαστικής ανακαίνισής του. Περαιτέρω ανακατασκευή πραγματοποιήθηκε το 2000 στον τέταρτο όροφο του κτιρίου, για την κατάλληλη διαμόρφωσή του σε χώρο στέγασης των χρηματοοικονομικών συναλλαγών της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, τέσσερις πλήρεις ορόφους, ένα όροφο σε εσοχή και δώμα οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως καταστήματα και γραφεία.

Το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο - κτίριο) αποκτήθηκε από την Εταιρία, βάση του υπ΄ αριθμ. 2940/12.12.2000 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Σ. Βασιλάκη, από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. - το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4310 με αυξ. αριθμό 227 - αντί ποσού € 5.083.491,45 ενώ η αντικειμενική αξία ανερχόταν σε € 3.282.785,55.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθηκευτικοί χώροι | 277,82 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 2 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Τραπεζικό κατάστημα | 341,78 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 3 | ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 250,69 | Θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. |
| 4 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 307,84 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 5 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 307,84 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 6 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 307,84 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 7 | Δ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 307,84 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 8 | Ε΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία Διεύθυνσης | 228,49 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 9 | ΔΩΜΑ | Απόληξη κλιμακοστασίου -Μηχανοστάσιο | 63,84 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **2.393,98** | |

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρία, το ακίνητο δεν διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Αστικού Κώδικα και δεν έχει συσταθεί επ' αυτού οριζόντια ιδιοκτησία, έχει δε χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο στο σύνολό του, δυνάμει του από 17.10.1984 Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο έχει δημοσιευθεί στο υπ' αριθμ. Δ 28/14.02.1985 ΦΕΚ.

Το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων με βάση τα πλέον πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου.

Επισημαίνεται ότι μέρος του εν λόγω κτιρίου (ημιόροφος 48 τ.μ. και 18 τμ.) έχει υπεκμισθωθεί από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προς την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ Α.Ε. αντί τρέχοντος μηνιαίου ενοικίου €1.651.

*2. Ακίνητο: Αργοναυτών - Ιάσωνος - Καρτάλη και Αντωνοπούλου, Βόλος, Ν. Μαγνησίας.*
Επί του οικοδομικού τετραγώνου που περικλείεται από τις οδούς Ιάσωνος - Κ. Καρτάλη - Αργοναυτών και Αντωνοπούλου έχει κατασκευαστεί πενταόροφο συγκρότημα κτιρίων γραφείων - καταστημάτων με υπόγεια parking που αποτελείται από το κτίριο Α (το οποίο ανήκει στην Εκδότρια Εταιρία) στο Βόρειο τμήμα επί της οδού Ιάσωνος, και το κτίριο Β στο νότιο τμήμα του επί της οδού Αργοναυτών. Το ακίνητο κατασκευάστηκε κατά τα έτη 1997 - 1999 με βάση την 125/31.05.1993 οικοδομική άδεια Νομαρχίας Μαγνησίας.

Το ακίνητο της Εταιρίας επί του ανωτέρω περιγραφόμενου οικοπέδου στο κτίριο Α καταλαμβάνει το Βόρειο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου με προσόψεις επί της οδού Ιάσωνος, την οδό Καρτάλη και την οδό Αντωνοπούλου και στον ακάλυπτο χώρο που δημιουργείται μεταξύ των κτιρίων Α και Β.

Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες της Εταιρίας, μαζί με το οικόπεδο στο οποίο περιέχονται, αποκτήθηκαν από την Εκδότρια με αγορά από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. δυνάμει του υπ΄ αριθμ. 2941/12.12.2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου κ. Σ. Βασιλάκη - το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βόλου, στον τόμο 432 με αυξ. αριθμό 35 - αντί ποσού € 1.564.410,50, η αξία του οποίου ταυτίζεται με την αντικειμενική του αξία.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Parking | 5 θέσεις parking | Θέσεις Ι.Χ. (από Ρ4 - Ρ8) |
| 2 | Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθηκευτικοί-Βοηθητικοί Χώροι | 123,00 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 3 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα Τράπεζας | 404,11 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 4 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 414,93 | 4 ανεξάρτητοι χώροι γραφείων (Α.1 -Α.4) |
| 5 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 411,51 | 4 ανεξάρτητοι χώροι γραφείων (Β.1 - Β.4) |
| 6 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 290,01 | 4 ανεξάρτητοι χώροι γραφείων (Γ.1 - Γ.4) - τμήμα του έχει ενοικιαστεί στην Ν. Κιολεΐδης |
| 7 | Δ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 290,01 | Γραφεία (Δ1. - Δ.4) Επιθεώρηση Τράπεζας Πειραιώς |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **1.933,57** | |
| | ΠΑΤΑΡΙ | Κατάστημα Τράπεζας | 50,00 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου εκτός των ανωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών, υπάρχει και «Δικαίωμα Υψούν» μελλοντικών ορόφων με ποσοστό συνιδιοκτησίας 10/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου. Επιπλέον σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση του νομικού ελέγχου, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Βόλου.

Επισημαίνεται ότι μέρος του Γ' Ορόφου έχει υπεκμισθωθεί από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προς την εταιρία Ν. Κιολεΐδης Α.Β.Ε.Ε. αντί μηνιαίου ενοικίου τιμήματος €1.346,16.

*3. Ακίνητο: Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής.*
Το ακίνητο της Εταιρίας βρίσκεται στο Χαλάνδρι, στην περιοχή Αγία Άννα και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο Οικοδομικό Τετράγωνο 329 που ορίζεται από τις οδούς Παπανικολή, Ποσειδώνος, Μενελάου, Πύλου, Ναυαρίνου και Λ. Κηφισίας επί της οποίας φέρει τον αριθμό 296. Στο ανωτέρω οικόπεδο έγινε σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας (υπ' αρ. 5252/1987) με την οποία δημιουργήθηκαν δυο ιδιοκτησίες, με στοιχεία Ι και ΙΙ. Το ακίνητο της Εταιρίας βρίσκεται στην οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία Ι, και έχει προσόψεις επί των οδών Κηφισίας και Ναυαρίνου.

Το κτίριο ανεγέρθηκε με βάση την υπ' αριθμ. 209/1988 άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Ανατολικής Αττικής και αποτελεί δείγμα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής κτιρίων επαγγελματικής στέγης που είχαν κατασκευαστεί τη δεκαετία του 1990. Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο αποτελεί τα τελευταία χρόνια πόλο έλξης για την εγκατάσταση γραφείων επιχειρήσεων εταιρειών αλλά και καταστημάτων.

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία, βάσει του υπ΄ αριθμ. 2942/12.12.2000 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Πειραιά κ. Σ. Βασιλάκη από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., - το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαλανδρίου, στον τόμο 334 με αυξ. αριθμό 425 - αντί ποσού €807.277,43.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας αποτελούν στο σύνολό τους ένα ενιαίο τραπεζικό κατάστημα και ο διαχωρισμός ανά

όροφο και χρήση έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθήκη | 118,38 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 2 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα | 137,43 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 3 | ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 124,27 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 4 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα | 168,45 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 5 | ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία/ Κατάστημα | 77,40 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **625,93** | |
| 6 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ* | Υπαίθριος χώρος | 5,02 | Δεν μισθώνεται |

** Στην έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου που διενεργήθηκε από το Σ.Ο.Ε. δεν λαμβάνεται υπόψη η ιδιοκτησία του Α΄ Ορόφου επιφανείας 5,02 τ.μ., η οποία αποτελεί υπαίθριο χώρο και δεν μισθώνεται.*

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρία, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Χαλανδρίου.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η αντικειμενική αξία του ανωτέρω ακινήτου όπως προκύπτει από την υπ΄ αριθμ. 2942/12.12.2000 Πώληση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/29, η οποία συντάχθηκε κατά την εξαγορά του από την Εταιρία, ανέρχεται σε €520.974,42.

*4. Ακίνητο: Τσιμισκή 2 & Κατούνη, «Λαδάδικα» Θεσσαλονίκης, Ν. Θεσσαλονίκης.*
Επί του οικοδομικού τετραγώνου 133 του Δ. Θεσσαλονίκης που περικλείεται από τις οδούς Τσιμισκή - Κατούνη - Μητροπόλεως - Δραγούμη έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα που αποτελείται από πέντε συνεχόμενα, ανακαινισμένα διατηρητέα κτίρια Α, Β, Γ, Δ και Ε. Τα ανωτέρω κτίρια ανήκουν στην Εκδότρια εκτός του κτιρίου Β και των κάτω ορόφων του κτιρίου Γ.

Το αρχικό κτίριο επί της οδού Τσιμισκή και Κατούνη στη Θεσσαλονίκη ανεγέρθη δυνάμει της υπ' αριθμ. 4940/11.12.1980 οικοδομικής αδείας του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης.

*Ακίνητο Α (Γωνία Τσιμισκή και Κατούνη)*
Το κτίριο Α καταλαμβάνει τη γωνία Τσιμισκή και Κατούνη. Η οδός Κατούνη έχει διαμορφωθεί σε πεζόδρομο και αποτελεί το βασικότερο και πλέον χαρακτηριστικό δρόμο της περιοχής Λαδάδικα στην Θεσσαλονίκη.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου Α της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα Τράπεζας | 222,37 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 2 | ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ | Κατάστημα Τράπεζας | 254,79 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 3 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 291,51 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 4 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 332,03 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 5 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 332,03 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 6 | Δ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 136,76 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **1.569,49** | |

*Ακίνητα Δ, Ε και άνω όροφος Ακινήτου Γ (Μητροπόλεως & Κατούνη)*
Το κτίριο Ε καταλαμβάνει τη γωνία Κατούνη και Μητροπόλεως ενώ τα κτίρια Δ και Γ εκτείνονται κατά μήκος της οδού Κατούνη.

Το σύνολο των χώρων των ανωτέρω ακινήτων της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| | ΥΠΟΓΕΙΟ | Η/Μ εγκαταστάσεις, Βοηθητικοί Χώροι | 136,76 | |
| 1 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Καφέ-Μπαρ, Είσοδος Πνευματικού Κέντρου | 350,74 | - |
| 2 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Χώροι Πνευματικού Κέντρου Τρ. Πειραιώς | 425,78 | Μουσείο Βυζαντινών & Μεταβυζαντινών Μουσικών Οργάνων |
| 3 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Χώροι Πνευματικού Κέντρου Τρ. Πειραιώς | 430,67 | |
| 4 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Χώροι Πνευματικού Κέντρου, Auditorium 200 θέσεων, γραφεία, βιβλιοστάσιο | 733,25 | Εκτείνεται πάνω από το κτίριο Β |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **2.077,20** | |

Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες μαζί με το οικόπεδο στο οποίο περιέχονται, αποκτήθηκαν από την Εκδότρια με το υπ΄ αριθμ. 2943/12.12.2000 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Σ. Βασιλάκη αντί ποσού €3.435.341,39, ενώ η αντικειμενική αξία ανερχόταν σε €3.220.944,04.

Επισημαίνεται ότι μέρος των ορόφων του Κτιρίου Α' έχει υπεκμισθωθεί από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προς την Πολιτιστική εταιρία Βορείου Ελλαδός αντί τρέχοντος μηνιαίου ενοικίου €1.087.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την υπ΄ αριθμ. 561/09.05.1995 οικοδομική άδεια έγινε ριζική ανακαίνιση των διατηρητέων κτιρίων που απαρτίζουν το ανωτέρω οικοδομικό συγκρότημα.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το νομικό έλεγχο και βάσει τα πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης, που τέθηκαν στη διάθεσή του, τα ακίνητα επί της οδού Τσιμισκή 2 και Κατούνη στα Λαδάδικα της Θεσσαλονίκης είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων.

***5. Ακίνητο: Αχαρνών 421, Άγιος Ελευθέριος, Δήμος Αθηναίων.***

Το ακίνητο της Εταιρίας ανήκει στο Οικοδομικό Τετράγωνο Νο. 94 που περικλείεται από τις οδούς Αχαρνών, Νεϊγύ, Κουρτίδου και Κοκκινάκη και βρίσκεται στην περιοχή Άγιος Ελευθέριος του Δήμου Αθηναίων. Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί συγκρότημα πολυόροφων οικοδομών μεταξύ των οποίων και το «Κτίριο 3» στο οποίο ανήκει το ακίνητο της Εταιρίας. Το «Κτίριο 3» έχει τοποθετηθεί επί της οδού Αχαρνών 421, κατασκευάστηκε με βάση την οικοδομική άδεια 1755/98 Πολεοδομίας Δήμου Αθηναίων και περιλαμβάνει συνολικά 2 υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης και αποθήκες, στο ισόγειο με καταστήματα και 8 υπέρ το ισόγειο ορόφους με διαμερίσματα κατοικιών δε η κατασκευή του ολοκληρώθηκε την 01.05.2000.

Στην Εταιρία ανήκουν ένα ισόγειο κατάστημα με το διακριτικό τίτλο 3,3 και μια υπόγεια αποθήκη με το διακριτικό τίτλο 3.Υα.1-2 ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες. Λειτουργικά οι δύο χώροι έχουν συνενωθεί και επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική σκάλα. Η λειτουργική συνένωση προβλέπεται από το συμφωνητικό μίσθωσης, διακρίνεται στα σχέδια κάτοψης ισογείου και υπογείου και πραγματοποιήθηκε για τις ανάγκες λειτουργίας του τραπεζικού καταστήματος.

Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες αποκτήθηκαν από την Εταιρία, βάσει του υπ΄ αριθμ. 2945/12.12.2000 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Σ. Βασιλάκη, από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4310 με αυξ. αριθμό 229, αντί ποσού €499.729,10.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθηκευτικοί Χώροι | 108,26 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 2 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα | 270,15 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **378,41** | |

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρία, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, με την υπ΄ αριθμ. 2945/12.12.2000 Πώληση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/29, το επί της οδού Αχαρνών 421 στον Άγιο Ελευθέριο ακίνητο, ανεγέρθηκε με την υπ΄ αριθμ. 1755/1998 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, η κατασκευή του ολοκληρώθηκε την 01.05.2000 και η αντικειμενική του αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς του την 12.12.2000 ανέρχεται σε €260.127,26.

***6. Ακίνητο [5]: Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα, Ν. Αττικής.***

Επί του οικοπέδου που βρίσκεται επί της Λεωφ. Βασ. Σοφίας 75 και ανήκει στο Οικοδομικό Τετράγωνο που περικλείεται από τη Λεωφ. Βασ. Σοφίας και τις οδούς Μονής Πετράκη, Ραβινέ και Βλ. Μπενσή έχει κατασκευαστεί κτίριο επτά ορόφων με ισόγειο, δώμα και τρία επίπεδα υπόγειων χώρων. Το ακίνητο κατασκευάστηκε με βάση την 2724/80 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αθηνών.

Το κτίριο αν και έχει παλαιότητα 21 ετών, η ποιότητα κατασκευής χαρακτηρίζεται γενικά ως καλή και η σημερινή του κατάσταση είναι επίσης καλή καθόσον έχει συντηρηθεί προ δεκαετίας.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο της Εταιρίας είναι κεντρική, πλησίον του διοικητικού επιχειρηματικού και εμπορικού κέντρου των Αθηνών και έχει εξαιρετική συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση.

Το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο - κτίριο) αποκτήθηκε από την Εταιρία, βάση του υπ΄ αριθμ. 3840/07.12.2001 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου κ. Σ. Βασιλάκη, από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRIME BANK Α.Ε. αντί ποσού €8.363.903,15, ενώ η αντικειμενική αξία ανερχόταν σε €3.489.144,25.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Γ΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Χώροι Στάθμευσης | 78,51 | 8 θέσεις Ι.Χ. |
| | | Αποθήκη | 9,15 | |
| 2 | Β΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Χώροι Στάθμευσης | 69,04 | 7 θέσεις Ι.Χ. |
| | | Αποθήκη | 8,47 | |
| 3 | Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθήκη | 120,37 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΓΕΙΩΝ** | **285,54** | |
| | ΙΣΟΓΕΙΟ | Είσοδος-Αποθήκες | | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 4 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 199,1 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 5 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 199,1 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 6 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 215,57 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 7 | Δ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 215,57 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 8 | Ε΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 215,57 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 9 | ΣΤ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 215,57 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 10 | Ζ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 169,74 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| 11 | ΔΩΜΑ | Μηχανοστάσιο | 4,88 | Υπουρ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ** | **1.435,10** | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ** | | | | **15 θέσεις Ι.Χ.** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΘΗΚΩΝ** | | | **137,99** | |

*5. Τον Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία ανέλαβε την υποχρέωση να πωλήσει, παραχωρήσει μεταβιβάσει και παραδώσει κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή προς την εταιρία ΣΟΦΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ με διακριτικό τίτλο «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.» αντί συνολικού τιμήματος € 8.000 χιλ. το ακίνητό της επί της Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 6.264/28.12.2004 προσύμφωνο πώλησης του συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Στέφανου Βασιλάκη. Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο από το συνολικό τίμημα των € 8.000 χιλ. ποσό € 800 χιλ. κατεβλήθη ως αρραβώνας στην Εταιρία από τις κυπριακές εταιρίες GAXI ENTERPRISES COMPANY LIMITED και LANDERICO CONSULTING LIMITED, οι οποίες εμφανίζονται ως συνιδρύτριες και μοναδικές μέτοχοι της εταιρίας «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.». Επίσης σύμφωνα με τον εν λόγω έλεγχο σημειώνεται ότι στις 28.03.2005 έλαβε χώρα, σε εκτέλεση του προαναφερθέντος Προσυμφώνου Πωλήσεως Οριζόντιων Ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη, η μεταβίβαση και παράδοση από την Εταιρία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την εταιρία «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.» του ακινήτου της επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 75, έναντι τιμήματος € 8.000 χιλ. Σημειώνεται δε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι μισθωμένο στην Γ.Γ.Δ.Ε. του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δυνάμει του από 03.10.2001 ιδιωτικού συμφωντικού μισθώσεως και συνεπώς κατά την κατάρτιση και υπογραφή του οριστικού συμβολαίου η Εταιρία εκχώρησε την εν λόγω μίσθωση στην «ΣΟΦΙΑΣ Α.Ε.».*

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου εκτός των ανωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών, υπάρχει και «Δικαίωμα Υψούν» μελλοντικών ορόφων με ποσοστό συνιδιοκτησίας 100/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε 45,97 τ.μ. Επιπλέον σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών.

***7. Ακίνητο: Χώροι Στάθμευσης Εμπορικού Κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ» Λεωφ. Κηφισίας, Δήμος Αμαρουσίου, Ν. Αττικής.***
Το ακίνητο της Εταιρίας (μία οριζόντια ιδιοκτησία) περιλαμβάνει τους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων που εκτείνονται στα τέσσερα κατώτερα επίπεδα του κτιριακού συγκροτήματος του εμπορικού κέντρου ΑΙΘΡΙΟ. Το συγκρότημα Αίθριο καταλαμβάνει ολόκληρο το Οικοδομικό Τετράγωνο 490 του Δήμου Αμαρουσίου το οποίο ορίζεται από τις οδούς Αγίου Κωνσταντίνου, Διονύσου, Σίνα και Σφακτηρίας.

Η χρονολογία κατασκευής του συγκροτήματος προσδιορίζεται περί το 1985. Εντός του συγκροτήματος λειτουργούν: πάσης φύσεως καταστήματα, γραφεία, super market, και στο υπόγειο τμήμα γυμναστήριο, αποθηκευτικοί και βοηθητικοί χώροι καθώς και οι χώροι στάθμευσης που ανήκουν στην Εταιρία. Η περιοχή έχει χρήση γενικής κατοικίας και το ακίνητο εξυπηρετείται πολύ καλά από τα αστικά μέσα μαζικής μεταφοράς.

Το ακίνητο είχε περιέλθει στην αποκλειστική κυριότητα της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. μετά από κατακύρωση δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού (συμβολαιογράφος Αθηνών κ. Ευσταθία Μπόλτση αρ. Πράξης 2735/20.07.2001).

Ειδικότερα όσον αφορά το εν λόγω ακίνητο ο νομικός έλεγχος σημειώνει τα ακόλουθα:

Η δικαιοπάροχος της Εταιρίας Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. είχε αποκτήσει το ανωτέρω ακίνητο, από δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό και δυνάμει της υπ' αριθμ. 1646/05.09.2000 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης της Συμ/φου Αθηνών Ευσταθίας Μπόλτση, η οποία έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αμαρουσίου (τόμος 384, αριθ. 117), σε συνδυασμό και με την με αριθμό 2735/20.07.2001 έκθεση βιαίας αποβολής και εγκατάστασης του Δικ. Επ/τή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ιωάννη Ντινόπουλου.

Κατά του κύρους της διαδικασίας όμως της αναγκαστικής εκτελέσεως, έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω ανακοπές, οι οποίες παραμένουν μέχρι σήμερα εκκρεμείς, ήτοι:

α) η από 10.09.1999 ανακοπή της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ Α.Ε.Β.Ε.Τ. & Τ.Ε.» κατά i) της από 06.11.98 επιταγής της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. κάτωθι αντιγράφου εξ απογράφου της με αριθμό 5683/90 διαταγής πληρωμής του Μον. Πρωτ. Αθηνών, ii) της με αριθμ. 1658/99 έκθεσης κατάσχεσης του Δικ. Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ιωάννη Ντινόπουλου και iii) της με αριθμ. 1764/99 Α' Επαναληπτικής περίληψης κατασχετήριας έκθεσης του ίδιου Δικ. Επιμελητή,
β) η από 10.04.2000 ανακοπή του Κωνσταντίνου Σαντίκου υπό την ιδιότητά του ως προσωρινού εκπροσώπου της υπό εκκαθάριση τελούσης εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ Α.Ε.Β.Ε.Τ. & Τ.Ε.» κατά i) της με αριθμ. 2014/99 Δ' επαναληπτικής περίληψης της με αριθμ. 1658/99 κατασχετήριας έκθεσης του Δικ. Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ιωάννη Ντινόπουλου και ii) της με αριθμ. 2147/08.03.2000 Ε' επαναληπτικής περίληψης του ίδιου ως άνω Δικ. Επιμελητή,
γ) η από 28.02.2000 ανακοπή των Νικόλαου Κων. Σαντίκου και Κωνσταντίνου Νικ. Σαντίκου της 2014/1999 Δ' επαναληπτικής περίληψης του ως άνω Δικ. Επιμελητή Ιωάννη Ντινόπουλου,
δ) η από 25.01.1999 ανακοπή των Βασιλείου Ραγκούση, Δημήτριου Αρδίτσογλου και Δημητρίου Ψάλτη κατά της από 06.11.98 επιταγής προς πληρωμή της εκμισθώτριας κάτωθι αντιγράφου εκ Α' εκτελεστού απογράφου της με αριθμό 5683/90 διαταγής πληρωμής του Μον. Πρωτ. Αθηνών και κάθε μεταγενέστερης πράξης εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 6.1. του συμφωνητικού μίσθωσης η εκδίκαση των ως άνω ανακοπών έχει ματαιωθεί, ενώ σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο του ίδιου άρθρου «οι ανακοπές αυτές ακόμα και αν γίνουν δεκτές δεν επηρεάζουν, κατά το νόμο, το κύρος του πλειστηριασμού και εντεύθεν την απόκτηση της κυριότητας επί του μισθίου εκ μέρους της εκμισθώτριας, δεδομένου ότι δεν ασκήθηκε ανακοπή κατά της κατακυρωτικής έκθεσης».

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΠΛΑΤΕΙΑ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ | Parking | 1.822 | 50-θέσεις Ι.Χ. (Στάθμη Εδάφους: - 4,00 μ.) Super Market Βερόπουλος |
| 2 | Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Parking | 4.821 | 178-θέσεις Ι.Χ. (Στάθμη Εδάφους: -6,70 μ.) Σταθμός Αυτοκινήτων |
| 3 | Β΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Parking | 4.821 | 178-θέσεις Ι.Χ. (Στάθμη Εδάφους: -9,40 μ.) Σταθμός Αυτοκινήτων |
| 4 | Γ΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Parking | 4.821 | 178-θέσεις Ι.Χ. (Στάθμη Εδάφους: -12,10 μ.) Γυμναστήριο |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **16.285** | |

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου.

**Πρατήρια Υγρών Καυσίμων BP Hellas Α.Ε.:**
Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2003 (27.03.2003) ολοκληρώθηκε η απόκτηση από την Εταιρία 21 πρατηρίων πωλήσεων υγρών καυσίμων από την BP Hellas Α.Ε. Η Εταιρία κατέβαλε ποσό ύψους €10.763 χιλ. ως προκαταβολή για την αγορά των ακινήτων κατά το χρονικό διάστημα από τον Αύγουστο έως το Δεκέμβριο του 2002.

Τα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρία κατά πλήρη κυριότητα στις 27.03.2003, παρουσιάζονται κατωτέρω κατά συμβόλαιο αγοράς. Σημειώνεται ότι κατά τη χρήση 2004 η Εταιρία προέβη στην πώληση δύο (2) εκ των ανωτέρω 21 πρατηρίων υγρών καυσίμων τα οποία παρουσιάζονται στην παράγραφο «Πωλήσεις Ακινήτων χρήσης 2004» κατωτέρω.

**Ι.** Με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο υπ΄ αριθμ. 4813/27.03.2003 του συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Σ. Βασιλάκη από την εταιρία με την επωνυμία ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΝ ΑΚΤΙΣ Α.Ε. απέκτησε τα κατωτέρω ακίνητα, όπως περιγράφονται στον κατά θέση, έκταση και κατά τυχόν υφιστάμενα επ' αυτών κτίσματα, ήτοι:

**1. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας, στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Νομού Αιτωλοακαρνανίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι» άρτιο και οικοδομήσιμο κείμενο εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Αγρινίου, εκτάσεως 3.533,18 τ.μ. | Ισόγειο Κτίριο 1 | 56,51 |
| | Ισόγειο Κτίριο 2 | 43,72 |
| | Ισόγειο Κτίριο 3 (καφενείο & Mini Market) | 71,10 |
| | Ισόγειο Κτίριο 4 (πλυντήριο αυτοκινήτων) | 75,51 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **246,84** |

**2. Ακίνητο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 40, στην θέση «Κορακοφωλιά», Δήμος Κερκυραίων, Νομού Κέρκυρας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο στη θέση «Ν. Λιμάνι» κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Κερκύρας, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτάσεως 1.034,48 τ.μ. | Ισόγειο κτίριο (αίθουσα πωλήσεων, πλυντήριο αυτοκινήτων, αποθήκες) | 301,12 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **301,12** |

**3. Ακίνητα επί του 275ου χλμ. Ε.Ο. Αθήνας - Θεσ/νίκης, στην θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Νομού Μαγνησίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ* | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| **Α. Γήπεδο Πρατηρίου.** Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτάσεως 5.208,99 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 | 59,61 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 | 50,92 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-3 | 64,07 |
| **Β. Δευτερεύον Γήπεδο.** Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτάσεως 3.355,22 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-4 | 66,60 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **241,20** |

** Σημειώνεται ότι η Εθνική Οδός Αθηνών - Θεσσαλονίκης τέμνει την αρχική ιδιοκτησία του ανωτέρω οικοπέδου, δημιουργώντας δύο γήπεδα, ένα με πρόσωπο προς το ρεύμα κίνησης προς την Αθήνα και ένα γήπεδο με πρόσωπο προς το ρεύμα κίνησης προς την Θεσσαλονίκη. Οι κύριες εγκαταστάσεις του πρατηρίου υγρών καυσίμων βρίσκονται στο γήπεδο με πρόσωπο στο ρεύμα προς Αθήνα.*

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο τα ακίνητα που περιγράφονται στο ανωτέρω συμβόλαιο, είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων.

**ΙΙ.** Με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο υπ΄ αριθμ. 4814/27.03.2003, η Εταιρία απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα από αγορά από την εταιρία «ΒΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ», τα ακόλουθα ακίνητα, όπως περιγράφονται στον κατωτέρω πίνακα κατά θέση, έκταση και κατά τυχόν υφιστάμενα επ' αυτών κτίσματα, ήτοι:

**1. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Κέρκυρας-Παλαιοκαστρίτσας, «Θέση Τζάβρου», Οικισμού Γουβιές, Δήμος Κερκυραίων, Νομού Κέρκυρας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο στη θέση «Τζάβρου» εντός των ορίων του οικισμού Γουβιών Κερκύρας, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτάσεως 2.490,75 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 (1ο τμήμα: αίθουσα πωλήσεων, αποθήκες, 2ο τμήμα: λιπαντήριο, μηχανοστάσιο) | 126,09 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 (πλυντήριο αυτοκινήτων) | 54,34 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **180,43** |

**2. Ακίνητο επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, στον κόμβο Λάρισας - Κατερίνης, Δήμος Λαρισαίων.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως, στο 3ο χλμ. της Ε.Ο Λάρισας - Αθήνας, εκτάσεως 3.268,15 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 (χώρος πωλήσεων, αποθήκες κ.ά.). | 96,50 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 (πλυντήριο, λιπαντήριο) | 42,83 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **139,33** |

**3. Ακίνητο επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, στον κόμβο Λάρισας - Κατερίνης, Δήμος Λαρισαίων.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως, εκτάσεως 3.152,38 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 (λιπαντήριο) | 20,32 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 (αίθουσα πωλήσεων, υπόγειες αποθήκες) | 58,80 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-3 (εστιατόριο) | 114,40 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **193,52** |

**4. Ακίνητο επί του 287ου χλμ. της Παλαιάς Ε.Ο. Αθήνας - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Νομού Μαγνησίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως στην κτηματική περιφέρεια Δήμου Αλμυρού, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτάσεως 4.728,77 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 (χώρος πωλήσεων, αποθηκευτικοί χώροι) | 92,45 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 (χώροι υγιεινής) | 26,42 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-3 (εστιατόριο) | 90,34 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **209,21** |

**5. Ακίνητα επί της Λεωφ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Τρεις (3) οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα και οι οποίες βρίσκονται σε πολυώροφη οικοδομή επί οικοπέδου στο Οικοδομικό Τετράγωνο 106 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Γλυφάδας, που ορίζεται από τις οδούς Πανώπης, Α. Μεταξά, Πλ. Κρήτης και Λεωφ. Ποσειδώνος, εκτάσεως του οικοπέδου 1.314,30 τ.μ. | Χώρος Β' Υπογείου (Parking 10 θέσεων) | 202,80 |
| | Χώρος Α' Υπογείου (Parking 15 θέσεων) | 433,60 |
| | Ισόγειο (Πρατήριο Καυσίμων, πλυντήριο, αποθηκευτικοί χώροι κ.ά.). Η κατακόρυφη επικοινωνία των 3 ορόφων γίνεται με κλίμακα και ανελκυστήρα οχημάτων | 272,20 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **908,60** |

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου, τα ακίνητα που περιγράφονται στο ανωτέρω συμβόλαιο είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων.

**III.** Με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο υπ΄ αριθμ 4815/27.03.2003, η Εταιρία απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα από αγορά από την εταιρία «BP HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ», τα ακόλουθα ακίνητα, όπως περιγράφονται στον κατωτέρω πίνακα κατά θέση, έκταση και κατά τυχόν υφιστάμενα επ' αυτών κτίσματα, ήτοι:

**1. Ακίνητο επί της Νέας Ε.Ο. Πατρών - Κορίνθου αριθμ. 6 - 8, στην θέση «Μέση Αγυιά», ή «Κουρτέση» ή «Ζαβλάνι», Δήμος Πατρέων, Νομού Αχαΐας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών, στο Οικοδ. Τετράγωνο 1379 που περικλείεται από τη Νέα Ε.Ο., την οδό Πανεπιστημίου και Λευκωσίας, εκτάσεως 1.484,11 τ.μ. | Πρατήριο υγρών καυσίμων (Αίθουσα πωλήσεων, αποθηκευτικοί χώροι, λιπαντήριο, πλυντήριο κ.ά.) | 206,66 |
| | Παλαιά διώροφη οικία* | |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **206,66** |

** Στην έκθεση για την εκτίμηση της αξίας του ανωτέρω ακινήτου που διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, αναφέρεται ότι στην πλευρά του οικοπέδου προς την οδό Πανεπιστημίου υπάρχει παλιά εγκαταλελειμμένη διώροφη κεραμοσκεπής κατοικία η αξία της οποίας δεν έχει ληφθεί υπόψη στην αποτίμηση του ανωτέρω ακινήτου.*

**2. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Λαμίας - Λάρισας, Δημοτικό Διαμέρισμα Αϊδινίου, Δήμος Ν. Αγχιάλου, Νομού Μαγνησίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ζώνης οικισμού, εκτάσεως 4.531,70 τ.μ.* | Κτίριο 1 (Χώροι Πωλήσεων, αποθηκευτικοί χώροι κ.ά.) | 116,60 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **116,60** |

** Σημειώνεται ότι από την εν λόγω έκταση, σύμφωνα με την ΚΥΑ 1090862/5413/0010/10.08.1994 των Υπουργείων Οικονομικών και Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., απαλλοτριώθηκε έκταση εμβαδού 1.076,80 τ.μ. Ως εκ τούτου το εναπομείναν τμήμα διαμορφώθηκε σε 3.454,90 τ.μ.*

**3. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, στην θέση «Τριφυλλιάς» ή «Καλλικάτσος», Κοινότητας Ανθήλης, Δήμο Λαμιέων, Νομού Φθιώτιδας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ζώνης οικισμού Ανθήλης, (στο ύψος του ισόπεδου κόμβου Ανθήλης) εκτάσεως 7.344,40 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων | 85,90 |
| | Ισόγεια οικοδομή (εστιατόριο) | 333,50 |
| | Υπόγειο (αποθηκευτικοί χώροι) | 220,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **639,40** |

Επιπλέον σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία με την ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη απέκτησε όμορο με το ανωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο, αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ζώνης οικισμού Ανθήλης, (στο ύψος του ισόπεδου κόμβου Ανθήλης) εκτάσεως 4.831,20 τ.μ. Έτσι η συνολική έκταση των ανωτέρω γηπέδων - οικοπέδων της Εταιρίας επί του 203,84 χλμ. της Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, στην θέση «Τριφυλλιάς» ή «Καλλικάτσος» της Κοινότητας Ανθήλης στη Λαμία ανέρχεται σε 12.175,60 τ.μ.

**4. Ακίνητο επί της Λεωφ. Αθηνών αριθμ. 158, στην θέση «Αγία Τριάς», 842α Οικοδομικό Τετράγωνο, Δήμος Καλαμάτας, Νομού Μεσσηνίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας, επί του Οικοδομικού Τετραγώνου 842Α που περικλείεται από τις οδούς Λ. Αθηνών, Αρχιμήδους, Αριστοφάνους και Ανώνυμης Οδού, εκτάσεως 1.234,76 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων (περιλαμβάνει γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους, λιπαντήριο, πλυντήριο κ.ά.) | 176,55 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **176,55** |

**5. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Βόλου - Αθηνών αριθμ. 11 & Χέϋδεν, στην θέση «Αλυκή», 1202 Οικοδομικό Τετράγωνο, Δήμος Βόλου, Νομού Μαγνησίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Γήπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου στο Οικοδ. Τετράγωνο 1202 το οποίο περικλείεται από τις οδούς Αλαμάνας, Σέκερη, Αθηνών και Χέυδεν, εκτάσεως 3.200,00 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων (περιλαμβάνει χώρο πωλήσεων, αποθηκευτικούς χώρους, λιπαντήριο, πλυντήριο κ.ά.) | 137,80 |
| | Παλαιά υπόστεγα σταθμού εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | 1.380,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **1.517,80** |

**6. Ακίνητο επί της συμβολής της Π.Ε.Ο. Αθήνας - Θεσ/νίκης με τις οδούς Δούκα και Γοργοποτάμου, στην θέση «Βραστήρας», συνοικίας Τούμπα, Δήμος Λαρισαίων, Νομού Λάρισας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στο Οικοδομικό Τετράγωνο 254 που περικλείεται από τις οδούς Δούκα, Γοργοποτάμου και την Ε.Ο. εκτάσεως 3.325,93 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Εστιατόριο TRAVEL STOP | 283,70 |
| | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων, χώρος πωλήσεων, πλυντήριο, αποθηκευτικοί χώροι | 92,00 |
| | Υπόγεια αποθήκη πρατηρίου | 34,00 |
| | Ισόγεια οικοδομή - αποθήκη | 16,50 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **426,20** |

**7. Ακίνητο επί των οδών Σταδίου & Καλής Παναγιάς, Γ 689 Ο.Τ., Εργοχώρι, Δήμος Βεροίας, Νομού Ημαθίας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βεροίας, εντός του Οικοδ. Τετραγώνου Γ689 που περικλείεται από τις οδούς Σταδίου, Καλής Παναγιάς, Διοσκούρων και Ετεοκλή, εκτάσεως 2.099,26 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων (περιλαμβάνονται και χώροι πωλήσεων, αποθήκες, πλυντήριο, λιπαντήριο κ.ά.) | 190,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **190,00** |

**8. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Κίσσαμου - Χανίων, στην θέση «Γέντζαλη» ή «Γλάρος» ή «Λυχνάρι», Κάτω Δαράτσου, Δήμος Νέας Κυδωνίας, Νομού Χανίων.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του χωρίου Κάτω Δαράτσου, Δήμου Νέας Κυδωνίας, εκτάσεως 1.590,75 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων (περιλαμβάνεται αίθουσα πωλήσεων, λιπαντήριο κ.ά.) | 72,05 |
| | Ισόγειο βοηθητικό κτίσμα - Αποθήκες | 45,61 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | ***117,66** |

** Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την έκθεση του Σ.Ο.Ε. τα εν λόγω κτίσματα συμπεριλαμβανομένων των τοίχων διαμορφώνονται σε 130,87 τ.μ.*

**9. Ακίνητο επί της οδού Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμιέων, Νομού Φθιώτιδας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Γήπεδο κείμενο εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Λαμίας και εντός ζώνης, στη θέση «Παναγιά Ξηριώτισσα» εκτάσεως 4.375,60 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων (περιλαμβάνεται και χώρος πωλήσεων, αποθηκευτικοί χώροι κ.ά.) | 157,60 |
| | Ισόγεια οικοδομή (Περιλαμβάνει αποθήκη, πλυντήριο και λιπαντήριο βαρέων οχημάτων) | 102,30 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **259,90** |

**10. Ακίνητο επί της Ε.Ο. Ιωαννίνων – Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνα, Νομού Ιωαννίνων.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Γήπεδο κείμενο εν μέρει εντός του οροθετημένου οικισμού Δημ. Διαμερίσματος Αγίου Ιωάννη – Πασαρώνος (επιφανείας 2.545,56 τ.μ.) και εν μέρει εκτός ζώνης οικιστικού ελέγχου του ως άνω Δημοτικού Διαμερίσματος (επιφανείας 4.624,51 τ.μ.), συνολικής εκτάσεως 7.170,07 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή – Πρατήριο υγρών καυσίμων | 137,76 |
| | Υπόγειο πρατηρίου | 48,40 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **186,16** |

**11. Ακίνητο επί της οδού Κορίνθου αριθμ. 129 & Άστιγγος, στην θέση «Τζίνη», Δήμος Πατρέων, Νομού Αχαΐας.**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών, στην Πλατεία Πυροσβεστείου στο Οικοδ. Τετράγωνο 593 του Δήμου Πατρέων, εκτάσεως 899,38 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή Πρατήριο υγρών καυσίμων | 145,66 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **145,66** |

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου, τα ακίνητα που περιγράφονται στο ανωτέρω συμβόλαιο είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων.

Επιπλέον σημειώνεται ότι:

α) Το υπ' αριθμ. 5715/07.10.2003 πιστοποιητικό βαρών του Υποθηκοφυλακείου Χανίων, επί του πρατηρίου υγρών καυσίμων της Εταιρίας στα Χανιά, σύμφωνα με το οποίο είναι εγγεγραμμένη από 30.05.1994 μία προσημείωση υποθήκης, δυνάμει της υπ' αριθ. 8634/1994 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά του Κων/νου Παυλάκη του Ιωάννη και της Σοφίας, υπέρ της «ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Εταιρίας Πετρελαιοειδών», για το ποσό των €55.759,35.

β) Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 2123/07.05.2003 πιστοποιητικό βαρών του Υποθηκοφυλακείου Λαμίας, επί ακινήτου της Εταιρίας στην Λαμία, φέρονται εγγεγραμμένες από 03.03.1964, 18.05.1964 και 28.08.1965, τρεις (3) υποθήκες κατά προκτητόρων, για ποσά 6.666,66 Δολ. ΗΠΑ, 2.333,33 Δολ. ΗΠΑ και 8.333,33 Δολ. ΗΠΑ αντίστοιχα, υπέρ της εταιρίας ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε., το τμήμα εμπορίας πετρελαιοειδών της οποίας στην συνέχεια συγχωνεύθηκε δια απορροφήσεώς του από την δικαιοπάροχο της Εταιρίας, BP HELLAS Α.Ε., δυνάμει του υπ' αριθμ. 7347/30.12.1997 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Αλεξάνδρας Μεργιανού - Νικολαΐδη.

Σύμφωνα με το νομικό σύμβουλο της Εταιρίας οι προσημειώσεις αυτές είχαν γίνει πριν η ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Εταιρία Πετρελαιοειδών γίνει ιδιοκτήτρια των ακινήτων. Μετά την αγορά τους υπάρχει σύγχιση μεταξύ του ιδιοκτήτη του ακινήτου και του δικαιώματος, οπότε και εκ νόμου έχει αποσβεσθεί η προσημείωση.

Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 η Εκδότρια, ως εταιρία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας προχώρησε στην πώληση των ακολούθων ακινήτων:

◆ **Πωλήσεις Ακινήτων χρήσης 2003**

*1. Πώληση Ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, Αθήνα κατά τη χρήση 2003*

Η Εταιρία μέχρι και το Δεκέμβριο του 2003 είχε στην κατοχή της και μίσθωνε στην Τράπεζα Πειραιώς ακίνητο επί της οδού Αριστείδου 4 στην Αθήνα. Η Εταιρία, μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις με την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβίβασε το ακίνητό της επί της οδού Αριστείδου 4 στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €7.500 χιλ.

Το εν λόγω ακίνητο που είχε στην κατοχή της η Εταιρία, βρίσκεται στο 1ο δημοτικό διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων εντός του Ιστορικού και Εμπορικού Κέντρου και συγκεκριμένα στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 66018 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και στη διεύθυνση Αριστείδου 4.

Το ακίνητο είχε αποκτηθεί από την Εταιρία, βάση του υπ΄ αριθμ. 2944/12.12.2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Σ. Βασιλάκη, από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., το οποίο είχε μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4310 με αυξ. αριθμό 228, αντί ποσού €1.106.812,00 το οποίο ταυτιζόταν με την αντικειμενική του αξία.

Το σύνολο των χώρων του εν λόγω ακινήτου ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Β΄ ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθηκευτικοί Χώροι | 102,98 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 2 | Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ [1] | Αποθηκευτικοί Χώροι | 205,29 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΓΕΙΟΥ** | | **253,27** | |
| 3 | ΙΣΟΓΕΙΟ [1] | Τραπεζικό Κατάστημα | 245,00 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 4 | ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ | Γραφεία Τραπεζικού Καταστήματος | 174,20 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 5 | Α΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία και Ασφάλεια | 191,00 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 6 | Β΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 169,36 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 7 | Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 169,36 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 8 | Δ΄ ΟΡΟΦΟΣ | Γραφεία | 169,36 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 9 | Ε΄ ΟΡΟΦΟΣ (εσοχή) | Γραφεία και Μηχανοστάσιο | 108,23 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ** | | **1.226,51** | |

*1. Σύμφωνα με την έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών του Σ.Ο.Ε. τα μεγέθη των εμβαδών του ανωτέρω πίνακα, έχουν προκύψει από τα σχέδια των κατόψεων, τα οποία συγκλίνουν με τα αντίστοιχα μεγέθη του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου, πλην των εμβαδών του Α΄ Υπογείου και του Ισογείου, τα οποία αναφέρονται ως 265,60 τ.μ. και 341,00 τ.μ. αντίστοιχα.*

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρία, το ακίνητο δεν διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Αστικού Κώδικα και δεν έχει συσταθεί επ' αυτού οριζόντια ιδιοκτησία.

Κατά το χρονικό διάστημα το οποίο η Εκδότρια είχε στην κατοχή της το ακίνητο, τα έσοδα από την μίσθωσή του ανήλθαν συνολικά σε €1.981 χιλ. Αναλυτικότερα κατά τη χρήση 2001 τα έσοδα από τη μίσθωση ανήλθαν σε €634 χιλ. τη χρήση 2002 σε €659 χιλ. και τη χρήση 2003 σε €688 χιλ.

Την 30η Δεκεμβρίου 2003, και μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε δυνάμει του υπ' αριθμ. 17.284 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στέφανου Βασιλάκη το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4, στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €7.500 χιλ.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία με την από 29.12.2003 προηγούμενη εκτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου του Ορκωτού Εκτιμητή, κ. Π. Κανελλάκη, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως απαιτείται βάσει της παρ. 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, το ως άνω ακίνητο εκτιμήθηκε στα €3.550 χιλ. Επομένως η μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου έγινε σύννομα, καθώς το τίμημα γι' αυτή ανήλθε στα €7.500 χιλ., ήτοι ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση.

Επιπλέον σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η εν λόγω πώληση δεν έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, το οποίο στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8, όπως ισχύει πλέον, ορίζει ότι «σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του». Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την αρχική μορφή της ανωτέρω διάταξης απαγορευόταν η ως άνω μεταβίβαση ακινήτου πριν από την πάροδο τριετίας από την απόκτησή του. Η εν λόγω διάταξη όμως τροποποιήθηκε ως άνω με την παρ. 18 του Ν. 2892/2001 (ΦΕΚ Α' 46/09.03.2001), οπότε δεν τίθεται θέμα εφαρμογής της στην προκειμένη περίπτωση. Το ανωτέρω ακίνητο επί της οδού Αριστείδου αριθμ. 4 είχε περιέλθει στην αποκλειστική κυριότητα της Εταιρίας, δυνάμει του υπ' αριθμ. 2944/12.12.2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Σ. Βασιλάκη. Επομένως η πώλησή του στις 30.12.2003 επιτρεπόταν, αφού πραγματοποιήθηκε μετά την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του.

Τέλος, σύμφωνα με τον ανωτέρω νομικό έλεγχο, η μεταβίβαση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του Ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων της Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

◆ **Πωλήσεις Ακινήτων χρήσης 2004**

*1. Πώληση Ακινήτου επί της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στο Ισθμό της Κορίνθου, στην θέση «Γουμουράδες» Λουτρακίου - Περαχώρας κατά τη χρήση 2004.*

Η Εκδότρια μέχρι και τον Απρίλιο του 2004 είχε στην κατοχή της και μίσθωνε στην εταιρία πετρελαιοειδών BP HELLAS Α.Ε. πρατήριο υγρών καυσίμων στην Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στο Ισθμό της Κορίνθου, στην θέση «Γουμουράδες» Λουτρακίου - Περαχώρας.

Η Εταιρία μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις ολοκλήρωσε την συναλλαγή πώλησης προς τους κ. Νικόλαο Λόη του Γεωργίου και κα Χριστίνα Νεοφύτου του Κλεάνθη και της Μαρίας αντί συνολικού τιμήματος €110 χιλ. σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 5706/20.04.2004 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Στέφανου Βασιλάκη.

Η περιγραφή του εν λόγω ακινήτου εμφανίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Γήπεδο κείμενο εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στη συμβολή της Ε.Ο. και της οδού προς Λουτράκι, στην κτηματική περιφέρεια του Δ. Λουτρακίου, εκτάσεως 278,00 τ.μ. | Ισόγεια οικοδομή - Πρατήριο υγρών καυσίμων - Κυλικείο και γραφείο | 57,90 |
| | Ισόγεια οικοδομή - αποθήκη | 6,60 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **64,50** |

Κατά το χρονικό διάστημα το οποίο η Εκδότρια είχε στην κατοχή της το πρατήριο υγρών καυσίμων, τα έσοδα από την μίσθωσή του στην BP HELLAS Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ, ανήλθαν συνολικά σε €6 χιλ. Αναλυτικότερα κατά τη χρήση 2003 τα έσοδα από τη μίσθωση ανήλθαν σε €4 χιλ. και τη χρήση 2004 σε €2 χιλ.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία είχε αποκτήσει το ακίνητο αυτό κατά πλήρη κυριότητα με το υπ' αριθ. 4815/27.03.2003 Συμβόλαιο του ίδιου ως άνω Συμβολαιογράφου από αγορά από την εταιρία BP HELLAS (ΜΠΙ ΠΙ ΕΛΛΑΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ. Επομένως η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου στους κ.κ. Νικόλαο Λόη και Χριστίνα Νεοφύτου πραγματοποιήθηκε αφότου είχε περάσει ένας χρόνος από την απόκτησή του και άρα είναι σύμφωνη με το Ν. 2778/1999 (άρθρο 22, παρ. 8, τελ. εδάφιο).

Επιπλέον η εν λόγω μεταβίβαση δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

Σύμφωνα δε με έγγραφη δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας, το τελικό τίμημα μεταβίβασης του ως άνω ακινήτου καθορίστηκε κατόπιν ελεύθερης διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, προσκομίστηκε η από 17.06.2004 έκθεση εκτίμησης της αξίας του ως άνω ακινήτου του Ορκωτού Εκτιμητή, κ. Π. Κανελλάκη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, η οποία όμως φέρει μεταγενέστερη της μεταβίβασης ημερομηνία σύνταξης, ενώ αναφέρεται στην 19.04.2004 - ήτοι αναφέρεται στην ημερομηνία της μεταβίβασης - γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με την παρ. 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999. Επιπλέον η προαναφερθείσα έκθεση στηρίζεται στην προγενέστερη της μεταβίβασης με ημερομηνία 31.12.2003 έκθεση εκτίμησης του εν λόγω Ορκωτού Εκτιμητή, με την οποία αποτελεί μια ενότητα.

Σε κάθε όμως περίπτωση, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, η μη τήρηση της ως άνω διάταξης δεν συνεπάγεται ακυρότητα της μεταβίβασης. Σύμφωνα με την ανωτέρω εκτίμηση το ως άνω ακίνητο εκτιμήθηκε στα €79 χιλ. και το τίμημα ανήλθε στα €110 χιλ. άρα ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση.

*2. Ακίνητο επί του 80ου χλμ. της Παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στην θέση «Μπαθαρίστρα» ή «Παλαιό Τείχος» ή «Λιθοκοπή», στην Κόρινθο.*

Επίσης, η Εκδότρια μέχρι και τον Σεπτέμβριο του 2004, είχε στην κατοχή της και μίσθωνε στην εταιρία πετρελαιοειδών BP HELLAS Α.Ε. πρατήριο υγρών καυσίμων επί του 80ου χλμ. της Παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στην θέση «Μπαθαρίστρα» ή «Παλαιό Τείχος» ή «Λιθοκοπή» στην Κόρινθο.

Η Εταιρία ολοκλήρωσε την συναλλαγή πώλησης και τη μεταβίβαση του ακινήτου, έπειτα από ελεύθερες διαπραγματεύσεις, προς τον κ. Δημήτριο Μπινιάρη του Κωνσταντίνου έναντι τιμήματος €850 χιλ., σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6018/23.09.2004 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Πειραιώς κ. Στέφανου Βασιλάκη. Από το τίμημα των €850 χιλ., ποσό €450 χιλ. κατεβλήθη κατά την ημερομηνία σύναψης του συμβολαίου, ενώ το υπόλοιπο ποσό των €400 χιλ. συμφωνήθηκε να καταβληθεί σε δύο άτοκες ετήσιες δόσεις ποσού €200 χιλ. η κάθε μια, εκ των οποίων η πρώτη θα καταβληθεί εντός ενός (1) έτους από τη σύναψη του συμβολαίου και η δεύτερη εντός 2 ετών από αυτή.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, συμφωνήθηκε ότι «... η εν λόγω πώληση τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της πλήρους καταβολής του πιστωμένου μέρους του τιμήματος και κατά συνέπεια εφόσον ο αγοραστής δεν καταβάλλει οποιαδήποτε εκ των δόσεων του πιστουμένου τιμήματος κατά τις άνω ημερομηνίες κατά τις οποίες εκάστη τούτων είναι απαιτητή, πληρούται η αίρεση με αποτέλεσμα την παύση της ενέργειας του ως άνω συμβολαίου, την ανατροπή των αποτελεσμάτων του και την επάνοδο της κυριότητας, νομής και κατοχής του πωλούμενου ακίνητου στην Εταιρία».

Η περιγραφή του εν λόγω ακινήτου εμφανίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΚΤΙΣΜΑΤΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (Τ.Μ.) |
|---|---|---|
| Αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως, εκτάσεως 5.287,05 τ.μ. | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 (αίθουσα πωλήσεων) | 123,79 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 (λυόμενη κατοικία) | 78,36 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-3 (αποθηκευτικοί χώροι) | 17,84 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-4 (αποθηκευτικοί χώροι) | 38,45 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-5 (αποθηκευτικοί χώροι) | 6,74 |
| | Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-6 (λιπαντήριο) | 11,28 |
| | Πλυντήριο | 65,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | **341,46** |

Κατά το χρονικό διάστημα το οποίο η Εκδότρια είχε στην κατοχή της το πρατήριο υγρών καυσίμων, τα έσοδα από την μίσθωσή του στην BP HELLAS Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ, ανήλθαν συνολικά σε €51 χιλ. Αναλυτικότερα κατά τη χρήση 2003 τα έσοδα από τη μίσθωση ανήλθαν σε €25 χιλ. και τη χρήση 2004 σε €26 χιλ.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία είχε αποκτήσει το ακίνητο αυτό κατά πλήρη κυριότητα με το υπ' αριθ. 4814/27.03.2003 Συμβόλαιο του ίδιου ως άνω Συμβολαιογράφου από αγορά από την εταιρία BP HELLAS (ΜΠΙ ΠΙ ΕΛΛΑΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ. Επομένως η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου στον κ. Δημήτριο Μπινιάρη πραγματοποιήθηκε αφότου είχε περάσει ένας χρόνος από την απόκτησή του και άρα είναι σύμφωνη με το Ν. 2778/1999 (άρθρο 22, παρ. 8, τελ. εδάφιο).

Επιπλέον η εν λόγω μεταβίβαση δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

Σύμφωνα δε με έγγραφη δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας, το τελικό τίμημα μεταβίβασης του ως άνω ακινήτου καθορίστηκε κατόπιν ελεύθερης διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, προσκομίστηκε η από 23.09.2004 έκθεση εκτίμησης αξίας του ακινήτου, του ορκωτού εκτιμητή, κ. Π. Κανελλάκη, η οποία όμως αν και φέρει ημερομηνία σύνταξης την ίδια με την ημερομηνία μεταβίβασης, αναφέρεται στην 10.09.2004 - ήτοι αναφέρεται σε ημερομηνία προγενέστερη της μεταβίβασης - γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με την παρ. 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999. Σε καμία όμως περίπτωση δεν συντρέχει περίπτωση ακυρότητας της εν λόγω μεταβίβασης, καθώς σύμφωνα με την παρ. 10 του ίδιου άρθρου η μη τήρηση κάποιου όρου του άρθρου 22 του ν. 2278/1999 σχετικά με την απόκτηση ή τη μεταβίβαση ακινήτου από εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δεν συνεπάγεται την ακυρότητα αυτών. Σύμφωνα με την προαναφερθείσα έκθεση η αξία του ως άνω ακινήτου εκτιμήθηκε στα €533 χιλ. και το τίμημα που συμφωνήθηκε ανήλθε στα €850 χιλ,. άρα ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση.

***3. Ακίνητο: Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, θέση «Καλαμάκι», Δήμος Αλίμου.***
Η Εκδότρια μέχρι και το Δεκέμβριο του 2004 είχε στην κατοχή της και μίσθωνε στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ακίνητο επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, στη θέση «Καλαμάκι» στον Άλιμο. Η Εταιρία, μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις με την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., της μεταβίβασε το ακίνητό της επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, το δε τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €1.975 χιλ.

Το εν λόγω ακίνητο που είχε στην κατοχή της η Εκδότρια βρίσκεται επί του γωνιακού οικοπέδου με πρόσοψη επί της Λεωφ. Ποσειδώνος και επί των οδών Ρήγα Φεραίου και Αριστοτέλους όπου έχει κατασκευαστεί εξαώροφο κτίριο καταστημάτων και κατοικιών συνολικού εμβαδού 1.560 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το έτος 1987 και η ποιότητα κατασκευής του χαρακτηρίζεται πολύ καλή.

Το ακίνητο που είχε στην κατοχή της η Εταιρία (μία οριζόντια ιδιοκτησία) καταλαμβάνει συνολικό χώρο 421 τ.μ. και αποτελεί το υπόγειο, ισόγειο και το πατάρι του ανωτέρω κτιρίου, στα οποία στεγάζονται οι υπηρεσίες του καταστήματος της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. Στο ακίνητο ανήκουν και πέντε (5) υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι το ακίνητο είχε ανακαινισθεί πλήρως το 2001.

Το ακίνητο επί της Λεωφ. Ποσειδώνος είχε αποκτηθεί από την Εταιρία, βάση του υπ΄ αριθμ. 2946/12.12.2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Σ. Βασιλάκη, από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου, στον τόμο 424 με αυξ. αριθμό 342, αντί ποσού €290.871,45.

Το σύνολο των χώρων του ακινήτου της Εταιρίας ανά όροφο έχει ως ακολούθως:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ΥΠΑΙΘΡΙΟ | Parking | 5 θέσεις parking | Θέσεις Ι.Χ. (από Ρ6 - Ρ10) |
| 2 | ΥΠΟΓΕΙΟ | Αποθηκευτικοί Χώροι Τράπεζας | 123,20 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| 3 | ΙΣΟΓΕΙΟ | Κατάστημα Τράπεζας | 187,50 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |
| | | **ΣΥΝΟΛΟ** | **310,70** | |
| 4 | ΠΑΤΑΡΙ | Κουζίνα - WC - Κενός Χώρος | 110,30 | Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. |

Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο, στην εσαεί αποκλειστική χρήση του καταστήματος εκτός από τις πέντε (5) θέσεις στάθμευσης ανήκει

ως παραρτήματα, παρακολουθήματα και συστατικά αυτού ο πέριξ ιδιόχρηστος χώρος - τμήμα του ακαλύπτου οικοπέδου επιφανείας 212,00 τ.μ. Επιπλέον σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση του νομικού ελέγχου, το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων σύμφωνα με τα πρόσφατα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η αντικειμενική αξία του ανωτέρω ακινήτου όπως προκύπτει από την υπ΄ αριθμ. 2946/12.12.2000 Πώληση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Ν. 3741/29, η οποία συντάχθηκε κατά την εξαγορά του από την Εταιρία, ανέρχεται σε €290.871,45.

Κατά το χρονικό διάστημα το οποίο η Εκδότρια είχε στην κατοχή της το ακίνητο, τα έσοδα από την μίσθωσή του ανήλθαν συνολικά σε €554 χιλ. Αναλυτικότερα κατά τη χρήση 2001 τα έσοδα από τη μίσθωση ανήλθαν σε €130 χιλ., τη χρήση 2002 σε €136 χιλ., τη χρήση 2003 σε €141χιλ. και τη χρήση 2004 σε €147 χιλ.

Την 24η Δεκεμβρίου 2004, και μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε δυνάμει του υπ' αριθμ. 6.261 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στέφανου Βασιλάκη το ακίνητο της Εταιρίας επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, στην εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €1.975 χιλ.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, προσκομίστηκε η από 31.12.2004 έκθεση εκτίμησης αξίας του ακινήτου, του ορκωτού εκτιμητή, κ. Π. Κανελλάκη, η οποία όμως φέρει μεταγενέστερη της μεταβίβασης ημερομηνία σύνταξης, ενώ αναφέρεται στην 24.12.2004 - ήτοι αναφέρεται στην ημερομηνία της μεταβίβασης - γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με την παρ. 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999.

Σε κάθε όμως περίπτωση, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, η μη τήρηση της ως άνω διάταξης δεν συνεπάγεται ακυρότητα της μεταβίβασης. Σύμφωνα με την ανωτέρω εκτίμηση το ως άνω ακίνητο εκτιμήθηκε στα €1.775 χιλ. και το τίμημα που συμφωνήθηκε ανήλθε στα €1.975 χιλ., άρα ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση.

Επιπλέον η εν λόγω μεταβίβαση δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

Τέλος σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία είχε αποκτήσει το ακίνητο αυτό κατά πλήρη κυριότητα με το υπ' αριθ. 2946/12.12.2000 συμβόλαιο, από αγορά από την εταιρία BP HELLAS (ΜΠΙ ΠΙ ΕΛΛΑΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ. Επομένως η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου στην εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. πραγματοποιήθηκε αφότου είχε περάσει ένας χρόνος από την απόκτησή του και άρα είναι σύμφωνη με το Ν. 2778/1999 (άρθρο 22, παρ. 8, τελ. εδάφιο).

Η ανάλυση του Κύκλου Εργασιών της Εταιρίας ανά ακίνητο κατά την περίοδο 2000-2004 παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004

| (ποσά σε χιλ. €) | Επιφάνεια Ακινήτου | 2000 | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Θέση Ακινήτου** | | | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** |
| **Α. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** | | | | | | | | | | |
| Πώληση ακινήτου επί της Αριστείδου 4, Αθήνα[1] | 1.479,78 | - | - | - | - | - | 7.500 | 55,7% | - | - |
| Πώληση ακινήτου επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, θέση «Καλαμάκι» Άλιμος[2] | 421,00 | - | - | - | - | - | - | - | 1.975 | 23,0% |
| Πώληση πρατηρίου υγρών καυσίμων επί της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου - Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου[3] | 64,50 | - | - | - | - | - | - | - | 110 | 1,3% |
| Πώληση πρατηρίου υγρών καυσίμων επί του 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας[4] | 341,46 | - | - | - | - | - | - | - | 850 | 9,9% |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Α)** | | - | - | - | - | - | **7.500** | **55,7%** | **2.935** | **34,2%** |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *(60,9)%* | |
| **Β. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | | | | | | | | | |
| 1. Κοραή 5, Αθήνα | 2.393,98 | - | 1.268 | 30,2% | 1.319 | 25,9% | 1.377 | 10,2% | 1.433 | 16,7% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,4%* | | *4,1%* | |
| 2. Αργοναυτών - Ιάσονος - Καρτάλη - Αντωνοπούλου, Βόλος | 1.933,57 | - | 458 | 10,9% | 476 | 9,3% | 497 | 3,7% | 517 | 6,0% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,4%* | | *4,0%* | |
| 3. Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι Αττικής | 625,93 | - | 224 | 5,3% | 233 | 4,6% | 243 | 1,8% | 253 | 3,0% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,3%* | | *4,1%* | |
| 4. Τσιμισκή 2 & Κατούνη, «Λαδάδικα» Θεσσαλονίκη | 3.646,69 | - | 1.312 | 31,3% | 1.364 | 26,8% | 1.424 | 10,6% | 1.483 | 17,3% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,4%* | | *4,1%* | |
| 5. Αριστείδου 4, Αθήνα[1] | 1.479,78 | - | 634 | 15,1% | 659 | 12,9% | 688 | 5,1% | - | - |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,4%* | | - | |
| 6. Αχαρνών 421, Άγιος Ελευθέριος, Αθήνα | 378,41 | - | 125 | 3,0% | 130 | 2,6% | 136 | 1,0% | 141 | 1,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *4,6%* | | *3,7%* | |
| 7. Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, θέση «Καλαμάκι» Άλιμος[2] | 421,00 | - | 130 | 3,1% | 136 | 2,7% | 141 | 1,1% | 147 | 1,7% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *4,0%* | | *3,7%* | | *4,3%* | |
| 8. Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα | 1.720,64 | - | 45 | 1,1% | 669 | 13,1% | 711 | 5,3% | 735 | 8,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *1.386,7%* | | *6,3%* | | *3,4%* | |
| 9. Χώρος Στάθμευσης Εμπορικού Κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ»-Λεωφ. Κηφισίας Μαρούσι Αττικής[5] | 16.285,00 | - | - | - | 106 | 2,1% | 150 | 1,1% | 143 | 1,7% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | - | | *41,5%* | | *(4,7)%* | |
| 10. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δ. Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας | 639,40 | - | - | - | - | - | 29 | 0,2% | 40 | 0,5% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *37,9%* | |
| 11. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας | 116,60 | - | - | - | - | - | 3 | 0,0% | 4 | 0,1% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *33,3%* | |
| 12. Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας | 426,20 | - | - | - | - | - | 80 | 0,6% | 110 | 1,28% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *37,5%* | |

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004

| (ποσά σε χιλ. €) | Επιφάνεια Ακινήτου | 2000 | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Θέση Ακινήτου** | | | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** |
| 13. Ε.Ο. Ιωαννίνων-Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων | 186,16 | - | - | - | - | - | 23 | 0,2% | 32 | 0,4% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *39,1%* | |
| 14. Αθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας | 1.517,80 | - | - | - | - | - | 55 | 0,4% | 76 | 0,9% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *38,2%* | |
| 15. Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου-Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου[3] | 64,50 | - | - | - | - | - | 4 | 0,0% | 2 | 0,0% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *(50,0)%* | |
| 16. Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δ. Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας | 246,84 | - | - | - | - | - | 11 | 0,1% | 15 | 0,17% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *36,4%* | |
| 17. 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας[4] | 341,46 | - | - | - | - | - | 25 | 0,2% | 26 | 0,3% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *4,0%* | |
| 18. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 139,33 | - | - | - | - | - | 19 | 0,1% | 53 | 0,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *178,9%* | |
| 19. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 209,21 | - | - | - | - | - | 4 | 0,0% | 6 | 0,1% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *50,0%* | |
| 20. Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γλάρος» χωριού Κάτω Δαράτσου, Δ. Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων | 130,87 | - | - | - | - | - | 27 | 0,2% | 37 | 0,4% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *37,0%* | |
| 21. Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 180,43 | - | - | - | - | - | 21 | 0,2% | 29 | 0,3% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *38,1%* | |
| 22. Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας | 301,12 | - | - | - | - | - | 33 | 0,25% | 45 | 0,5% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *36,4%* | |
| 23. 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσ/νίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας | 241,20 | - | - | - | - | - | 4 | 0,0% | 6 | 0,1% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *50,0%* | |
| 24. Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δ. Πατρέων, Ν. Αχαΐας | 206,66 | - | - | - | - | - | 42 | 0,3% | 57 | 0,7% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *35,7%* | |
| 25. Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής | 908,60 | - | - | - | - | - | 42 | 0,3% | 58 | 0,7% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *38,1%* | |
| 26. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας – Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 193,52 | - | - | - | - | - | 39 | 0,3% | 26 | 0,3% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *(33,3)%* | |
| 27. Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας | 176,55 | - | - | - | - | - | 16 | 0,1% | 22 | 0,3% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *37,5%* | |
| 28. Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας | 190,00 | - | - | - | - | - | 35 | 0,3% | 49 | 0,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *40,0%* | |
| 29. Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας | 145,66 | - | - | - | - | - | 40 | 0,3% | 54 | 0,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *35,0%* | |

| ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ. €)** | **Επιφάνεια Ακινήτου** | **2000** | **2001** | | **2002** | | **2003** | | **2004** | |
| **Θέση Ακινήτου** | | | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** |
| 30. Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δ. Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας | 259,90 | - | - | - | - | - | 40 | 0,3% | 55 | 0,6% |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | | | | | *37,5%* | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Β)** | | **-** | **4.195** | **100,0%** | **5.091** | **100,0%** | **5.960** | **44,3%** | **5.653** | **65,8%** |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *21,3%* | | *17,1%* | | *(5,2)%* | |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (Α + Β)** | | **-** | **4.195** | **100,0%** | **5.091** | **100,0%** | **13.460** | **100,0%** | **8.588** | **100,0%** |
| *(Ετήσια Μεταβολή)* | | | | | *21,3%* | | *164,4%* | | *(36,2)%* | |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*1. Η Εταιρία την 30.12.2003 προέβη στην πώληση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4 στην Αθήνα. Τα μισθώματα συνολικού ποσού € 688 χιλ. αφορούν την περίοδο από 01.01 έως την 30.12.2003.*

*2. Η Εταιρία την 24.12.2004 προέβη στην πώληση του ακινήτου επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου στον Άλιμο. Τα μισθώματα συνολικού ποσού € 147 χιλ. αφορούν την περίοδο από 01.01 έως την 24.12.2004.*

*3. Η Εταιρία την 20.04.2004 προέβη στην πώληση του πρατηρίου υγρών καυσίμων επί Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στο Ισθμό της Κορίνθου, στην θέση «Γουμουράδες» Λουτρακίου - Περαχώρας. Τα μισθώματα συνολικού ποσού € 2 χιλ. αφορούν την περίοδο από 01.01 έως την 20.04.2004.*

*4. Η Εταιρία την 23.09.2004 προέβη στην πώληση του πρατηρίου υγρών καυσίμων επί του 80ου χλμ. της Παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, στην θέση «Μπαθαρίστρα» ή «Παλαιό Τείχος» ή «Λιθοκοπή» στην Κόρινθο. Τα μισθώματα συνολικού ποσού € 26 χιλ. αφορούν την περίοδο από 01.01 έως την 23.09.2004.*

*5. Κατά τη χρήση 2004, η Εταιρία δεν λογιστικοποίησε στις οικονομικές καταστάσεις της, ποσό € 9 χιλ. περίπου που αφορά στο μίσθωμα από την ενοικίαση χώρων προς την εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε., με αποτέλεσμα την εν λόγω χρήση να εμφανίζεται μικρότερο έσοδο από μισθώσεις έναντι της προηγούμενης χρήσης 2003.*

Κατά τη χρήση 2000, η Εταιρία δεν παρουσίασε έσοδα από την μίσθωση των ακινήτων της. Η Εταιρία απέκτησε τα ακίνητα υπ΄ αριθμ. 1 έως 7 του ανωτέρω πίνακα από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. βάση συμβολαίων, τον Δεκέμβριο του 2000 για τα οποία συνήψε συμβάσεις εκμίσθωσής τους, τον Ιανουάριο του 2001, με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Τα εν λόγω επτά ακίνητα είναι μισθωμένα, με 12ετείς συμβάσεις, στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ως καταστήματα και γραφεία της.

Τη χρήση 2001, η Εταιρία παρουσίασε συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης ύψους €4.195 χιλ. από την εκμίσθωση των ακινήτων της. Το μεγαλύτερο ποσοστό των εσόδων της από εκμισθώσεις τη χρήση 2001 προήλθε από τα ακίνητα της Εταιρίας επί των οδών Τσιμισκή 2 & Κατούνη, στη Θεσσαλονίκη και Κοραή 5, στην Αθήνα τα οποία συνολικά ανήλθαν σε €2.580 χιλ., ενώ ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων ανήλθαν σε 61,5%. Την ίδια χρήση η Εταιρία αγόρασε το ακίνητο υπ΄ αριθμ. 8 του ανωτέρω πίνακα, επί της Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75 το οποίο και εκμίσθωσε με 9ετή σύμβαση, στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αντί ποσού περίπου €56 χιλ. περίπου μηνιαίως αναπροσαρμοζόμενο κατά τον πληθωρισμό πλέον μίας (1) ποσοστιαίας μονάδος ετησίως.

Κατά τη χρήση 2002, τα συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης από την εκμίσθωση των ακινήτων της Εταιρίας, παρουσίασε ετήσια μεταβολή 21,3% και διαμορφώθηκε από €4.195 χιλ. τη χρήση 2001 σε €5.091 χιλ. τη χρήση 2002. Η αύξηση αυτή αφενός προέρχεται από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων όπως προβλέπεται από τις συναφθείσες συμβάσεις της Εταιρίας και αφετέρου από την λήψη των μισθωμάτων του ακινήτου της Βασιλ. Σοφίας 75 για ολόκληρη τη χρήση 2002. Κατά την εν λόγω χρήση τα μισθώματα των ακινήτων επί των οδών Τσιμισκή 2 & Κατούνη, στη Θεσσαλονίκη και Κοραή 5, στην Αθήνα ανήλθαν σε ποσό €1.364 χιλ. και €1.319 χιλ. αντίστοιχα και συνεισέφεραν συνολικά κατά ποσοστό 52,7% στα συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρίας. Τη χρήση 2002, η Εταιρία εξαγόρασε το υπ΄ αρίθμ. 9 του ανωτέρω πίνακα ακίνητο, του σταθμού στάθμευσης του εμπορικού κέντρου «Αίθριο» στη Λεωφ. Κηφισίας το οποίο ήταν ήδη μισθωμένο με 6ετείς συμβάσεις στους κ. Αθανάσιο Μεριβάκη, στη εταιρία BELLADURMIENTE B.V. και στην εταιρία Αφοί Βερόπουλοι Α.Ε. Οι εν λόγω συμβάσεις της Εταιρίας προβλέπουν την αναπροσαρμογή του μισθώματος χρήσης του κάθε ακινήτου ως ποσοστό επί του τιμαρίθμου.

Τη χρήση 2003, τα συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρίας προήλθαν αφενός από την πώληση του ακινήτου που κατείχε επί της οδού Αριστείδου 4, στην Αθήνα έναντι τιμήματος €7.500 χιλ. και αφετέρου από την εκμίσθωση των υπολοίπων ακινήτων της. Πιο συγκεκριμένα κατά τη χρήση 2003, τα συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης ανήλθαν σε €13.460 χιλ. έναντι €5.091 χιλ. τη χρήση 2002 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 164,4%. Τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων παρουσίασαν αύξηση κατά 17,07% και διαμορφώθηκαν σε €5.960 χιλ. τη χρήση 2003 από €5.091 χιλ. τη προηγούμενη χρήση. Η σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώσεις της Εταιρίας, προέρχεται από την αγορά και την ταυτόχρονη μίσθωση των είκοσι ένα (21) πρατηρίων υγρών καυσίμων της BP από τον Μάρτιο του 2003. Τα έσοδα από μισθώσεις των πρατηρίων υγρών καυσίμων κατά την χρήση 2003 συνολικά ανήλθαν σε €593 χιλ. συνεισφέροντας κατά ποσοστό 9,9% στα έσοδα από μισθώσεις της Εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2004, τα συνολικά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρίας παρουσίασαν μείωση κατά 36,2% και διαμορφώθηκαν σε €8.588 χιλ. έναντι €13.460 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Αναλυτικότερα τα έσοδα της Εταιρίας από πωλήσεις ακινήτων ανήλθαν σε €2.935 χιλ. έναντι €7.500 χιλ. την χρήση 2003, ενώ τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων διαμορφώθηκαν σε €5.653 χιλ. τη χρήση 2004 έναντι €5.960 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

Η μείωση που παρατηρείται στα έσοδα από πώληση ακινήτων τη χρήση 2004, οφείλεται στην χαμηλότερη εμπορική αξία των πωλούμενων ακινήτων, καθόσον δύο (2) εκ των τριών (3) ακινήτων αφορούσαν σε πρατήρια υγρών καυσίμων στον Νομό Κορίνθου. Επίσης, η μείωση των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων τη χρήση 2004, οφείλεται κυρίως στην μη αναπλήρωση ακινήτου προς μίσθωση, μετά την πώληση στην οποία προχώρησε η Εταιρία κατά τη χρήση 2003 του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4 στην Αθήνα και παρά την αύξηση που εμφάνισαν οι μισθώσεις των υπολοίπων ακινήτων λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των μισθωμάτων.

Επισημαίνεται ότι παρά την σημαντική μείωση που εμφάνισαν τα έσοδα της Εταιρίας κατά τη χρήση 2004 έναντι της προηγούμενης χρήσης 2003, τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €7.304 χιλ. έναντι €7.107 χιλ. τη χρήση 2003, με το περιθώριο καθαρών κερδών να διαμορφώνεται σε 85,0% έναντι 52,8% την προηγούμενη χρήση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι πελάτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2002 - 2004 καθώς και τα έσοδα της Εκδότριας ανά πελάτη.

| **ΠΕΛΑΤΕΣ** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε €)** | **2002** | | | **2003** | | | **2004** | | |
| **ΠΕΛΑΤΕΣ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **ΠΟΣΟΣΤΟ % επί των ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ[2]** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **ΠΟΣΟΣΤΟ % επί των ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **ΠΟΣΟΣΤΟ % επί των ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.[1] | 4.316.267,20 | - | 84,78% | 4.506.184,32 | - | 33,50% | 3.974.459,64 | - | 46,28% |
| Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. | 669.112,20 | - | 13,14% | 710.822,49 | - | 5,28% | 735.093,88 | - | 8,56% |
| Μεριβάκης Α. | 72.953,45 | - | 1,43% | 99.752,40 | - | 0,74% | 99.752,40 | - | 1,16% |
| BELLADURMIENTE B.V. | 32.617,39 | - | 0,64% | 41.078,26 | - | 0,31% | 43.002,02 | - | 0,50% |
| BP HELLAS [1] | - | - | - | 593.289,00 | - | 4,41% | 800.850,83 | - | 9,33% |
| ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. [3] | - | - | - | - | 7.500.000,00 | 55,76% | - | 1.975.000,00 | 23,00% |
| Λοιποί Ιδιώτες | - | - | - | - | - | - | - | 960.000,00 | 11,18% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **5.090.950,24** | **-** | **100,00%** | **5.951.126,47** | **7.500.000,00** | **100,0%** | **5.653.158,77** | **2.935.000,00** | **100,00%** |

*(1) Περιλαμβάνονται τα έσοδα από τις μισθώσεις των ακινήτων, τα οποία η Εταιρία πούλησε κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, για το χρονικό διάστημα από 01.01 κάθε χρήσης μέχρι και την ημερομηνία πώλησης έκαστου ακινήτου.*

*(2) Στο σύνολο των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων της χρήσης 2003 δεν περιλαμβάνεται ποσό € 8.804,11 που αφορά σε μίσθωση χώρων του εμπορικού κέντρου ΑΙΘΡΙΟ στην εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. (Βλέπε Κεφ. 1 «Πληροφορίες για την Σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου και τους Ελεγκτές της Εταιρίας», ενότητα «Νομικός Έλεγχος»).*

*(3) Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται οποιαδήποτε σχέση μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε.*

Η εξάρτηση των εσόδων της Εταιρίας από δύο κύριους πελάτες, ήτοι την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατά τη χρήση 2002, σύμφωνα με τον ανωτέρω πίνακα, είναι αποτέλεσμα της φύσεως του αντικειμένου της δραστηριότητάς της καθόσον το σύνολο των εσόδων της κατά την εν λόγω χρήση αφορά σε εκμισθώσεις ακινήτων. Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, στις οποίες η Εκδότρια λειτούργησε υπό το νομοθετικό καθεστώς του Ν. 2778/1999, προχώρησε σε πωλήσεις ακινήτων κατοχής της μειώνοντας το ποσοστό εξάρτησης των εσόδων της από μισθώσεις ακινήτων έναντι του συνόλου των εσόδων της.

Παρόλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη τη νομοθεσία περί μισθωτικών συμβάσεων διαπιστώνονται ότι: α) Για την 1η διετία οι Μισθωτικές Συμβάσεις δεν καταγγέλλονται και β) για την περίοδο μετά την διετία και έως τη λήξη της Μισθωτικής Σύμβασης, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, σε περίπτωση που θέλει να λύσει τη σύμβαση (καταγγελία), να δώσει προειδοποίηση έξι (6) μηνών, και κατά την αποχώρησή του να καταβάλλει ως αποζημίωση τέσσερα επιπλέον μισθώματα. Επομένως, ο εκμισθωτής γνωρίζει το γεγονός της καταγγελίας της Μισθωτικής Σύμβασης, δέκα (10) μήνες προ της παύσης ύπαρξης εσόδων. Στο διάστημα αυτό οφείλει να κάνει όλες εκείνες τις ενέργειες, προκειμένου να εισέλθει σε νέα μισθωτική σχέση προ του 10μήνου, για να αποφύγει απώλειες μισθωτικών εσόδων. Τούτο αποτελεί βασικό στοιχείο διαχείρισης και λειτουργίας της Εταιρίας και των στοιχείων της, προκειμένου να προφυλαχθούν τα έσοδα και η κερδοφορία της.

Πέραν των παραπάνω, είναι εξαιρετικής σημασίας η σωστή επιλογή και η ποιότητα των μισθωτών, περισσότερο ίσως από την διατήρηση μισθωτικής σχέσης με μισθωτές χαμηλής φερεγγυότητας ή/ και χαμηλής οικονομικής δυνατότητας. Η ποιότητα του μισθωτή, αποτελεί εξέχον στοιχείο σύναψης μισθωτικής σχέσης, για Επενδυτικές Εταιρίες Ακινήτων (σε πολλές περιπτώσεις προέχει έναντι της δυνα-

τότητας λήψης υψηλότερων μισθωμάτων). Επομένως στον τομέα αυτό, η Εκδότρια έχει πετύχει τον σκοπό της, παρά την εξάρτηση των δύο μισθωτών.

Το Μάρτιο του 2003, η Εταιρία διεύρυνε το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της με την απόκτηση είκοσι ένα (21) πρατηρίων καυσίμων από την BP HELLAS A.E. Τα συγκεκριμένα πρατήρια καυσίμων μισθώθηκαν στην BP HELLAS A.E., με συνέπεια η προέλευση των εσόδων της Εκδότριας, να προέρχεται πλέον από τρεις κυρίως μισθωτές. Ο τρίτος μισθωτής, η BP HELLAS A.E., είναι αφενός φορέας υψηλής φερεγγυότητας και αφετέρου δεν έχει το δικαίωμα καταγγελίας των μισθωτικών συμβάσεων με την Εκδότρια προ της παρέλευσης 10ετίας. Τούτο στοιχειοθετεί σχετική βεβαιότητα, ότι οι συμβάσεις μίσθωσης της Εκδότριας θα διατηρηθούν ισχυρές καθ' όλη την προβλεπόμενη διάρκεια τους, αλλά και σε περίπτωση καταγγελίας, θα υπάρχει ικανός χρόνος (10μηνο) για εύρεση νέου φερέγγυου και αξιόπιστου μισθωτή.

Επίσης, η Εταιρία το Δεκέμβριο του 2004 προχώρησε στη σύναψη προσυμφώνου για την αγορά εμπορικών καταστημάτων στο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο «Kosmopolis Park» στην Κομοτηνή διευρύνοντας ακόμη περισσότερο την πελατειακή της βάση με την μίσθωση των ανωτέρω ακινήτων σε δέκα διαφορετικούς μισθωτές με το συνολικό ετήσιο μίσθωμα να υπερβαίνει τα €600 χιλ. Επισημαίνεται ότι η ολοκλήρωση της μεταβίβασης των ακινήτων του κέντρου «Kosmopolis Park» τελεί υπό αίρεση (βλέπε Κεφ. 4.17 «Επενδύσεις Περιόδου 2000 - 2004» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι η εν λόγω μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε (υπ' αριθ. 6.482/11.03.2005 συμβολαιογραφική πράξη αζήμιας λύσεως προσυμφώνου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη) και ως εκ τούτου η προκαταβολή επεστράφη στην Εταιρία. Εντός της ίδιας χρήσης, η Εταιρία προέβη στη σύναψη προσυμφώνου πώλησης για το ακίνητο επί της οδού Βας. Σοφίας 75 (η εν λόγω συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2005).

### *4.3.1. Γεωγραφική Ανάλυση Εσόδων της Εταιρίας*

Η γεωγραφική κατανομή των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2002 - 2004 παρουσιάζεται στο παρακάτω πίνακα:

| **ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Περιοχή** | **2002** | | **2003** | | **2004** | |
| **(ποσά σε χιλ. €)*** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** | **ΠΟΣΟ** | **%** |
| Αττική | 3.250 | 63,85% | 3.487 | 58,51% | 2.910 | 51,47% |
| Θεσσαλονίκη | 1.364 | 26,80% | 1.424 | 23,89% | 1.483 | 26,23% |
| Θεσσαλία | 476 | 9,35% | 702 | 11,78% | 798 | 14,11% |
| Πελοπόννησος | - | - | 127 | 2,13% | 161 | 2,85% |
| Κρήτη - Ν. Ιονίου | - | - | 81 | 1,36% | 111 | 1,96% |
| Στερεά Ελλάδα | - | - | 80 | 1,34% | 110 | 1,95% |
| Μακεδονία - Θράκη | - | - | 35 | 0,59% | 49 | 0,87% |
| Ήπειρος | - | - | 23 | 0,39% | 32 | 0,57% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **5.091** | **100,00%** | **5.960** | **100,00%** | **5.653** | **100,00%** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Κατά τη χρήση 2002, το 63,85% των συνολικών εσόδων από μισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας πραγματοποιήθηκε στην Αττική, όπου βρίσκεται και η έδρα της Εταιρίας. Το ποσοστό των εσόδων που πραγματοποιήθηκε στην Βόρειο Ελλάδα ήτοι 26,80% αφορά στο ακίνητο της Εταιρίας στην Θεσσαλονίκη. Για το 2003, μετά και την απόκτηση από την Εκδότρια των είκοσι ένα (21) πρατηρίων υγρών καυσίμων της εταιρίας BP HELLAS A.E., η γεωγραφική κατανομή των μισθώσεων διευρύνθηκε σημαντικά λόγω της κατανομής των πρατηρίων σε μεγάλο μέρος της Ελληνικής επικράτειας. Έτσι το ποσοστό των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων στην Αττική διαμορφώθηκε σε 58,51%, στην Θεσσαλονίκη σε 23,89%, ενώ αύξηση παρουσίασε το ποσοστό των μισθώσεων στην Θεσσαλία με 11,78% και στην Πελοπόννησο με 2,13%. Η εν λόγω διεύρυνση συνεχίσθηκε και κατά τη χρήση 2004, όπου το ποσοστό των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων στην Αττική μειώθηκε σε 51,47% από 58,49% τη χρήση 2003 σε όφελος των υπολοίπων γεωγραφικών διαμερισμάτων.

Η Εταιρία λόγω των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων της και της λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής, δεν διαθέτει οργανωμένο δίκτυο πωλήσεων ως ανεξάρτητο τμήμα στο οργανόγραμμά της. Οι υποψήφιοι μισθωτές και αγοραστές των ακινήτων της Εκδότριας προσεγγίζονται με τους ακόλουθους τρόπους:

- μέσω της συνεργασίας της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, η οποία και διαθέτει σημαντικό δίκτυο συνεργασιών στο χώρο του real estate στην χώρα μας,

- μέσω των επαφών της Εταιρίας με παράγοντες του χώρου ακίνητης περιουσίας (μεσίτες, θεσμικούς επενδυτές, αλυσίδες retail κ.λ.π),
- μέσω απ΄ ευθείας προσέγγισης της Εταιρίας από τρίτους, που αντλούν στοιχεία από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και την κατάσταση επενδύσεων της Εταιρίας.

Οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρίας εντάσσονται στα πλαίσια των συμβάσεων περί εμπορικών μισθώσεων όπως διαμορφώνονται μετά από διαπραγματεύσεις με τους εκάστοτε μισθωτές:

- Την περιγραφή του μισθίου και τη χρήση για την οποία μισθώνεται.
- Το μίσθωμα, την αναπροσαρμογή του και την υποχρέωση του μισθωτή για την καταβολή των λοιπών επιβαρύνσεων.
- Τις υποχρεώσεις συντήρησης, ασφάλισης κ.λ.π των ακινήτων, που αναλαμβάνει ο μισθωτής.
- Λοιπά δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων στην μισθωτική σύμβαση.
- Τη διαδικασία και τις επιπτώσεις καταγγελίας της μίσθωσης.
- Ειδικούς όρους, που συμφωνούνται κατά περίπτωση.

Οι όροι των πωλήσεων των ακινήτων της Εταιρίας, λαμβανομένων υπόψη των εφαρμοζόμενων νόμων και διατάξεων καθώς επίσης και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της, είναι αποτέλεσμα ελεύθερης διαπραγμάτευσης με τους υποψήφιους αγοραστές, λαμβανομένων υπόψη των συνθηκών, που επικρατούν στην τοπική αγορά του προς πώληση ακινήτου, του στόχου κέρδους που θα πρέπει να προκύψει από την συγκεκριμένη πώληση, το χρόνο, τον τρόπο είσπραξης και την εξασφάλιση του αντιτίμου της πώλησης.

## 4.4. Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρίας

Η διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών αποτελεί τον αποκλειστικό κατά το Νόμο σκοπό της Εταιρίας, μη επιτρεπομένης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγω, είτε δευτερευόντως, οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας εκτός από την ανωτέρω, με εξαίρεση την διενέργεια των αναγκαίων και απαραιτήτων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της, η οποία δεν αποτελεί τμήμα του χαρτοφυλακίου της. Σε αυτή τη κατηγορία υπάγονται τα κινητά και ακίνητα πράγματα, που η Εταιρία χρησιμοποιεί προς εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της.

### 4.4.1. Λειτουργία Επενδυτικής Επιτροπής

Οι υπεύθυνοι άσκησης της διαχειριστικής πολιτικής οφείλουν να ενεργούν ότι είναι αναγκαίο προς διασφάλιση της αυτόνομης διαχείρισης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας και της δυνατότητας των αρμόδιων στελεχών της να καθορίζουν και υλοποιούν την επενδυτική πολιτική της, με αποκλειστικό γνώμονα το συμφέρον των επενδυτών/ μετόχων και της Εταιρίας, χωρίς διακριτική μεταχείριση ορισμένων εξ αυτών και δη των βασικών μετόχων.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο σε συλλογικό επίπεδο επιτελικό όργανο χάραξης του επενδυτικού σχεδιασμού της Εταιρίας και υπάγεται απ' ευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο. Γνώμονα του συμβουλευτικού έργου και της πολιτικής, που καλείται να διαμορφώσει, αποτελούν οι νομοθετικοί και κανονιστικοί ορισμοί, οι συστάσεις της Εποπτεύουσας Αρχής ήτοι της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι κατευθύνσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα εκάστοτε δεδομένα των οργανωμένων αναγνωρισμένων χρηματιστηριακών αγορών και χρηματαγορών.

Με βάση τις οδηγίες και προτάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής, ο Υπεύθυνος της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Εργασιών επιλέγει την κατά περίπτωση ιδανική σύνθεση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με γνώμονα το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, τους επενδυτικούς στόχους της Εταιρίας, όπως αυτοί καθορίστηκαν από την Επενδυτική Επιτροπή όπως τα είδη και τις ευκαιρίες επενδύσεων, που παρουσιάζονται. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής ενημερώνονται για την υλοποίηση των προτάσεων και οδηγιών της από τα αρμόδια στελέχη της Εταιρίας.

### 4.4.2. Επενδυτική Πολιτική

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας σχεδιάζεται και υλοποιείται βάσει συγκεκριμένων και δυναμικώς εξελισσόμενων διαδικασιών, που συνδυάζουν τη διεθνή εμπειρία και πρακτική με την Ελληνική πραγματικότητα, όπως παρουσιάζονται ενδεικτικά παρακάτω:

- Οι αγορές των νέων ακινήτων της Εταιρίας επιλέγονται με στόχο την αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και την βελτίωση της περιουσιακής της διάρθρωσης. Επομένως βασικά κριτήρια λήψης αποφάσεων είναι ενδεικτικά:

  - η ετήσια μισθωτική απόδοση του ακινήτου,
  - η αξιοπιστία των μισθωτών,
  - η γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις της αγοράς,

- η προοπτική μελλοντικής υπεραξίας,
- η ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

◆ Οι πωλήσεις των ακινήτων επιλέγονται με στόχο αφενός τη μεγιστοποίηση της ωφέλειας της Εταιρίας και αφετέρου την δημιουργία διαθέσιμων κεφαλαίων για επένδυση σε ακίνητα με μεγαλύτερες ή/ και ασφαλέστερες αποδόσεις.

Στα πλαίσια της υποστήριξης της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρίας ακολουθούνται τα παρακάτω:

◆ Επιλογή των υποψήφιων αντισυμβαλλόμενων (αγοραστών, πωλητών, μισθωτών και λοιπών συνεργατών) ύστερα από ενδελεχή έρευνα και αξιολόγηση της επιχειρηματικής τους επιφάνειας και αξιοπιστίας προκειμένου να εξασφαλίζονται όροι αρμονικής και αξιόπιστης επιχειρηματικής συνεργασίας.

◆ Διεξαγωγή νομικού και οικονομικού ελέγχου όπου κρίνεται απαραίτητο προ της υλοποίησης επιχειρηματικών συνεργασιών.

◆ Επαγγελματική διαχείριση και συντήρηση των ακινήτων εξασφαλίζοντας την εύρυθμη λειτουργία και περιοδική αναβάθμιση των ακινήτων.

◆ Συνεχή ενημέρωση και εμπλουτισμό των ποιοτικών και ποσοτικών στοιχείων του δικτύου δεδομένων της Εταιρίας που καλύπτει τις αγορές ακινήτων για τα σημαντικότερα αστικά κέντρα της χώρας μας προκειμένου να παρέχεται η δυνατότητα ευχερούς και ταχείας αναγνώρισης επενδυτικών προοπτικών.

◆ «Καλλιέργεια» επιχειρηματικών επαφών με τους μεγαλύτερους και πιο αξιόπιστους κατασκευαστές, συμβούλους και μεσίτες ακινήτων για την παρακολούθηση των τάσεων της αγοράς και τον προσδιορισμό επενδυτικών ευκαιριών.

◆ Παρακολούθηση και επεξεργασία των νέων διεθνών τάσεων στον χώρο των επενδυτικών προϊόντων που σχετίζονται με την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας με στόχο την αποδοτικότερη και ασφαλέστερη, για τους επενδυτές, διάρθρωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας.

Η Εταιρία με την υποστήριξη και τη συνεργασία των υπηρεσιών και των εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. που δραστηριοποιούνται στον ευρύτερο χώρο ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητων (Real Estate) παρακολουθεί με ιδιαίτερο ενδιαφέρον και προσοχή τον κλάδο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας προσβλέποντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς πελάτες (ενοικιαστές ή / και αγοραστές) με γνώμονα την αξιόπιστη και επικερδή επιχειρηματική σύμπραξη.

Η Εταιρία υποχρεούται από το Νόμο να δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της Εταιρίας.

## 4.5 Χαρτοφυλάκιο Επενδύσεων

Κατ΄ εφαρμογή των προβλεπόμενων από το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 2778/1999, που αναφέρεται στην τοποθέτηση των διαθεσίμων των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της Εταιρίας στις 31.12.2003 καθώς και στις 31.12.2004 αποτελείται από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

# 1η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2003

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ποσά σε €) | | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | Τοποθεσία & Διεύθυνση (Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου) | Επιφάνεια σε τ.μ. | Αξία Κτήσεως | Αντικειμενική Αξία | Αξία Αποτίμησης | % επί Συνόλου Επενδύσεων | Υπεραξία | Μισθωτής | Χρόνος & Διάρκεια Μίσθωσης | Μίσθωμα (Ετήσιο) |
| | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3)-(1) | | | |
| 1 | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος (Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και 5όροφο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης) | 678,48 1.933,57 | 1.769.609,28 | 2.429.973,13 | 7.410.000,00 | 9,86% | 5.640.390,72 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 12 Έτη (2001 - 2012) | 497.075,99 |
| 2 | Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσ/νίκη (Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ, Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου ) | 753,53 3.646,69 | 3.322.863,66 | 4.908.442,17 | 16.330.000,00 | 21,73% | 13.007.136,34 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 1.424.313,42 |
| 3 | Κοραή 5, Αθήνα (Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και 6όροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων) | 341,78 2.393,98 | 4.652.246,92 | 2.990.865,36 | 12.450.000,00 | 16,57% | 7.797.753,08 | | 9 Έτη (2001 - 2009) | 1.376.517,92 |
| 4 | Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι (Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιώροφους) | 262,06 625,93 | 748.722,14 | 625.148,58 | 1.840.000,00 | 2,45% | 1.091.277,86 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 242.802,36 |
| 5 | Λ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, Άλιμος - Αττικής (Ισόγειο κατάστημα με ημιώροφο και υπόγειο) | 202,69 421,00 | 274.239,30 | 597.681,86 | 1.725.000,00 | 2,30% | 1.450.760,70 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 141.475,56 |
| 6 | Αχαρνών 421, Αθήνα (Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο) | 98,81 378,41 | 486.227,73 | 332.534,39 | 1.050.000,00 | 1,40% | 563.772,27 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 135.740,27 |
| 7 | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα (8ώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης) | 464,00 1.720,64 | 6.690.000,00 | 3.362.957,74 | 6.690.000,00 | 8,90% | 0,00 | Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. | 9 Έτη (2001 - 2009) | 710.822,49 |
| 8 | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι (4όροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ») | 2.442,75 16.285,00 | 2.970.000,00 | 3.103.017,35 | 2.970.000,00 | 3,95% | 0,00 | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. | Υπό Διαπραγμάτευση | 8.804,11 |
| | | | | | | | | Α. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 99.752,40 |
| | | | | | | | | BELLADURMI ENTE B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 41.078,26 |
| 9 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 12.175,60 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 777.000,00 | 1,03% | 232.939,17 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.439,00 |
| 10 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αΐδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.531,70 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 60.000,00 | 0,08% | 9.508,03 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.718,00 |
| 11 | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop) | 3.325,93 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.359.000,00 | 1,81% | 31.735,84 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 80.172,00 |
| 12 | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 7.170,07 186,16 | 563.000,00 | 237.748,42 | 563.000,00 | 0,75% | 0,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 23.004,00 |
| 13 | Αθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.200,00 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.198.000,00 | 1,59% | 237.617,64 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.305,00 |
| 14 | Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες», Δήμος Λουτρακίου - Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 278,00 64,50 | 67.268,17 | 23.198,72 | 78.000,00 | 0,10% | 10.731,83 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.636,00 |
| 15 | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας (Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα)) | 3.533,18 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 224.000,00 | 0,30% | 21.173,69 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 10.971,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 5.287,05 | 341,46 | 469.786,65 | 130.354,39 | 522.000,00 | 0,69% | 52.213,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 25.416,00 |
| 17 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 388.000,00 | 0,52% | 35.947,54 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 19.044,00 |
| 18 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 94.000,00 | 0,13% | 12.843,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.392,00 |
| 19 | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γιάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 597.000,00 | 0,79% | 66.184,67 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.045,00 |
| 20 | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα (Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 440.000,00 | 0,59% | 51.175,17 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 21.060,00 |
| 21 | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.034,48 | 301,12 | 790.000,00 | 791.934,58 | 790.000,00 | 1,05% | 0,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 33.012,00 |
| 22 | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 92.000,00 | 0,12% | 14.937,49 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.158,00 |
| 23 | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 929.000,00 | 1,24% | 157.811,64 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 41.724,00 |
| 24 | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής (Οικόπεδο και Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων) | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 882.000,00 | 1,17% | 106.652,59 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 42.057,00 |
| 25 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 778.000,00 | 1,04% | 134.348,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.997,00 |
| 26 | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 335.000,00 | 0,45% | 36.365,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 16.155,00 |
| 27 | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 749.000,00 | 1,00% | 56.177,91 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 35.433,00 |
| 28 | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 709.000,00 | 0,94% | 36.574,86 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.726,00 |
| 29 | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 931.000,00 | 1,24% | 248.242,38 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.825,00 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **80.982,53** | **34.227,23** | **31.855.728,53** | **25.213.759,47** | **62.960.000,00** | **83,77%** | **31.104.271,47** | | | **5.271.671,78** |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | **12.197.784,93** | **16,23%** | | | | |
| | Καταθέσεις Όψεως | | | | | 107.784,93 | | | | | |
| | Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | 12.090.000,00 | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | **75.157.784,93** | **100,00%** | | | | |

**Σημειώσεις Εταιρίας επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2003**

1. Η αξία κτήσεως των ακινήτων (1 έως 8) που είχαν αποκτηθεί πριν την μετατροπή της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. (Μάρτιο 2003) έχει μειωθεί με την αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων που είχαν υπολογισθεί μέχρι την συγκεκριμένη ημερομηνία. Η συνολική αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων ανέρχεται σε €1.651.232,72. Η Αξία Κτήσεως όλων των ακινήτων αφορά την αξία των βιβλίων και αποτελείται από την αξία κτήσεως πλέον των εξόδων αγοράς τους. Η Αντικειμενική Αξία των ακινήτων αναφέρεται σε αντικειμενικές αξίες, που καθορίζονται από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Τα τ.μ. των οικοπέδων (1 - 8) έχουν υπολογισθεί βάσει των χιλιοστών της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.
2. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4, ανέρχεται σε ποσό €6.463.850,43.
3. Η Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2003, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
4. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 7, 8, 12 και 21 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την αφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού €3.225.905,00 η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003 και εμφανίζεται στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2003, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων.
5. Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Ειδικά για το 2004 και ενόψει της επικείμενης αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η Εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου, β) την αξιοπιστία των μισθωτών, γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς και δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας κατά την 31.12.2003, διενεργήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 22 και 27 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.2992/2002 και ισχύει.

# 3η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2004

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ποσά σε €) | | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | Τοποθεσία & Διεύθυνση (Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου) | Επιφάνεια σε τ.μ. | | Αξία Κτήσεως | Αντικειμενική Αξία | Αξία Αποτίμησης | % επί Συνόλου Επενδύσεων | Υπεραξία | Μισθωτής | Χρόνος & Διάρκεια Μίσθωσης | Μίσθωμα (Β' εξάμηνο 2004) |
| | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3)-(1) | | | |
| 1 | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος (Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και 5όροφο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης) | 678,48 | 1.933,57 | 1.933.811,47 | 1.778.138,31 | 7.484.000,00 | 9,71% | 5.550.188,53 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 12 Έτη (2001 - 2012) | 258.727,92 |
| 2 | Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσ/νίκη (Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ, Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου ) | 753,53 | 3.646,69 | 3.794.856,96 | 4.989.645,26 | 16.493.000,00 | 21,41% | 12.698.143,04 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 741.355,08 |
| 3 | Κοραή 5, Αθήνα (Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και 6όροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων) | 341,78 | 2.393,98 | 4.652.246,92 | 4.664.679,61 | 12.575.000,00 | 16,32% | 7.922.753,08 | | 9 Έτη (2001 - 2009) | 716.477,58 |
| 4 | Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι (Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιώροφους) | 262,06 | 625,93 | 838.692,46 | 715.718,02 | 1.874.000,00 | 2,43% | 1.035.307,54 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 126.378,48 |
| 5 | Αχαρνών 421, Αθήνα (Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο) | 98,81 | 378,41 | 486.227,73 | 355.085,24 | 1.060.000,00 | 1,38% | 573.772,27 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 70.652,76 |
| 6 | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα (8όροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης) | 464,00 | 1.720,64 | 6.757.000,00 | 3.489.144,25 | 6.757.000,00 | 8,77% | 0,00 | Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. | 9 Έτη (2001 - 2009) | 370.101,88 |
| 7 | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι (4όροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ») | 2.442,75 | 16.285,00 | 3.000.000,00 | 3.612.426,79 | 3.000.000,00 | 3,89% | 0,00 | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. | Υπό Διαπραγμάτευση | 0,00 |
| | | | | | | | | | Α. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 49.876,20 |
| | | | | | | | | | BELLADURMI ENTE B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 21.668,12 |
| 8 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 12.175,60 | 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 785.000,00 | 1,02% | 240.939,17 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 20.352,12 |
| 9 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.531,70 | 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 61.000,00 | 0,08% | 10.508,03 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 1.879,02 |
| 10 | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop) | 3.325,93 | 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.373.000,00 | 1,78% | 45.735,84 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.425,54 |
| 11 | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων (Οικοπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 7.170,07 | 186,16 | 564.320,18 | 237.748,42 | 569.000,00 | 0,74% | 4.679,82 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 15.903,42 |
| 12 | Αθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.200,00 | 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.210.000,00 | 1,57% | 249.617,64 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.234,16 |
| 13 | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας (Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα) | 3.533,18 | 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 226.000,00 | 0,29% | 23.173,69 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 7.584,60 |
| 14 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 392.000,00 | 0,51% | 39.947,54 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 26.959,92 |
| 15 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 95.000,00 | 0,12% | 13.843,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.036,30 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γλάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 603.000,00 | 0,78% | 72.184,67 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 18.697,08 |
| 17 | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα (Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 444.000,00 | 0,58% | 55.175,17 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 14.559,48 |
| 18 | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.034,48 | 301,12 | 798.000,00 | 791.934,58 | 798.000,00 | 1,04% | 0,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 22.822,26 |
| 19 | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, Θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 93.000,00 | 0,12% | 15.937,49 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.874,54 |
| 20 | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 938.000,00 | 1,22% | 166.811,64 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 28.845,12 |
| 21 | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής (Οικόπεδο και Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων) | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 891.000,00 | 1,16% | 115.652,59 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.075,34 |
| 22 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 786.000,00 | 1,02% | 142.348,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 13.165,74 |
| 23 | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 338.000,00 | 0,44% | 39.365,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 11.168,46 |
| 24 | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 756.000,00 | 0,98% | 63.177,91 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 24.496,02 |
| 25 | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 716.000,00 | 0,93% | 43.574,86 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.463,86 |
| 26 | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 940.000,00 | 1,22% | 257.242,38 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.532,32 |
| 27 | Οδός Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, Δήμος Κομοτηνής, Ν. Ροδόπης (**Προσύμφωνο** προκαταβολής για την απόκτηση ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο «Kosmopolis Park» | 4.405/ 10.000 χιλιοστά οριζοντίων ιδιοκτησιών του εμπορικού κέντρου «Kosmopolis Park» | | 1.214.600,00 | 0,00 | 1.214.600,00 | 1,58% | 0,00 | - | - | - |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | **75.214,79** | **33.400,27** | **33.091.520,40** | **26.314.423,26** | **62.471.600,00** | **81,09%** | **29.380.079,60** | | | **2.745.313,32** |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | **14.572.856,94** | **18,91%** | | | | |
| | Καταθέσεις Όψεως | | | | | 172.856,94 | | | | | |
| | Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | 14.400.000,00 | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | **77.044.456,94** | **100,00%** | | | | |

**Σημειώσεις Εταιρίας επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2004**

1. Το μικτό κέρδος από την πώληση των ακινήτων της Εταιρίας ανέρχεται σε ποσό €2.123.705,88.
2. Η Εταιρία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
3. Κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/1992, η Εταιρία προέβη σε αναπροσαρμογή ποσού €726.165,81 των αξιών κτήσεως τριών ακινήτων της. Η συγκεκριμένη αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της Εταιρίας στο Βόλο (Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη), στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή & Κατούνη & Μητροπόλεως) και στην Αθήνα (Λ. Κηφισιάς 296 & Ναυαρίνου), όπου η αναπροσαρμοσμένη αξία κτήσεως τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας.
4. Το στοιχείο με α/α 27 της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρίας αφορά την προκαταβολή ποσού €1.214.600,00, για την απόκτηση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park", δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η εκτιμηθείσα αξία του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών για τις προς απόκτηση οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν υπολείπεται της συνολικής αξίας του προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη δοθείσα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι των «Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση & προκαταβολών» στο Πάγιο Ενεργητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004 της Εταιρίας.
5. Στα διαθέσιμα της Εταιρίας περιλαμβάνεται ποσό €800.000,00 που έλαβε η Εταιρία ως προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου της επί της Β. Σοφίας 75, δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη ληφθείσα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές Πελατών» στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004 της Εταιρίας.
6. Η Αξία Αποτίμησης (στήλη 3) αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2004, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
7. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 6, 7 και 18 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την αφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού €3.137.128,54, η οποία εμφανίζεται στο Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2004, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων. Από την ανωτέρω υποτίμηση ποσό €3.225.905,00 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003, ενώ ποσό €88.776,46 ωφέλησε τα αποτελέσματα του 2004.
8. Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Το 2005 και ενόψει της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η Εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου, β) την αξιοπιστία των μισθωτών, γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς, δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας κατά την 31.12.2004, διενεργήθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 22 και 27 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.2992/2002 και ισχύει.

### 4.5.1 Υπολογισμός Εσωτερικής Αξίας Μετοχής

*4.5.1.1. Εσωτερική Αξία Μετοχής της 31.12.2003*

Η εσωτερική αξία της μετοχής την 31.12.2003 υπολογίστηκε με βάση το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας και της θετικής υπεραξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σύμφωνα με τις εκθέσεις που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών (Σ.Ο.Ε.) όπως προσδιορίσθηκαν την 31.12.2003, για την εκτίμησή τους σύμφωνα με το Ν.2778/99.

| **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | |
|---|---|
| **(ποσά σε €)** | **31.12.2003** |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων την 31.12.2003** | **39.842.507,29** |
| Θετική Υπεραξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων την 31.12.2003 | 31.104.271,47 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ την 31.12.2003** | **70.946.778,76** |
| | |
| Αριθμός Μετοχών | 37.423.800 |
| Εσωτερική Αξία Μετοχής (ποσό σε €) | 1,896 |

Η αναμορφωμένη εσωτερική αξία της μετοχής την 31.12.2003, ήτοι ποσού €1,880, υπολογίζεται με βάση την αναμόρφωση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας ύψους €39.245.442,54 και την θετική υπεραξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της την ανωτέρω ημερομηνία ύψους €31.104.271,47.

*4.5.1.2. Εσωτερική Αξία Μετοχής της 31.12.2004*

Η εσωτερική αξία της μετοχής την 31.12.2004 υπολογίστηκε με βάση το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας και της θετικής υπεραξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σύμφωνα με τις εκθέσεις που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών (Σ.Ο.Ε.) για την εκτίμησή τους σύμφωνα με το Ν.2778/99.

| **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | |
|---|---|
| **(ποσά σε €)** | **31.12.2004** |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων την 31.12.2004** | **40.638.063,40** |
| Θετική Υπεραξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων την 31.12.2004 | 29.380.079,60 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ την 31.12.2004** | **70.018.143,00** |
| | |
| Αριθμός Μετοχών | 37.423.800 |
| Εσωτερική Αξία Μετοχής (ποσό σε €) | 1,871 |

Επισημαίνεται ότι η αναμορφωμένη εσωτερική αξία της μετοχής την 31.12.2004, ήτοι ποσού €1,862, υπολογίζεται με βάση την αναμόρφωση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας ύψους €40.292.593,70 και την θετική υπεραξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της την ανωτέρω ημερομηνία ύψους €29.380.079,60.

## 4.6. Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), με στοιχεία:

- Φ.802.13/2721/11.04.2003, με ημερομηνία αποτίμησης την 25.03.2003 και αντικείμενο εκτίμησης τα ακίνητα που είχε στην κυριότητά της η Εταιρία μέχρι την 31.12.2002.
- Φ.7-/2,3,4....21/2174/24.03.3003, με ημερομηνία αποτίμησης την 15.03.2003 και αντικείμενο εκτίμησης είκοσι ένα (21) πρατηρίων υγρών καυσίμων που εξαγοράσθηκαν από την BP HELLAS - Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Πετρελαιοειδών.
- Φ.802/27/3385α έως θ & Α έως Φ/31.12.2003, με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2003 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι εννέα (29) ακίνητα που είχε στην κυριότητά της η Εκδότρια.
- Φ.70/35/4499/31.12.2004 με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2004 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι έξι (26) ακίνητα ιδιοκτησίας της Εκδότριας.

Η πρώτη έκθεση αφορά στην επανεκτίμηση σύμφωνα με το Ν. 2778/99 της αγοραίας αξίας των εννέα (9) ακινήτων της Εταιρίας όπως αρχικά είχαν εκτιμηθεί με τις από Φ.802/29/1389/27.03.2002, Φ.27/2/1709/21.06.2002 και Φ.802/27/2173/25.09.2002 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. Η έκθεση διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Π. Κανελλάκη με Βοηθό Ορκωτό Εκτιμητή τον κ. Γ. Πηλιχό σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και με τις αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε. ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee) με κρίσιμο χρόνο την 01.03.2002. Την 31.12.2003 και 31.12.2004 (καθώς και η ενδιάμεση α΄ εξαμήνου 2004 με ημερομηνία 16.07.2004) διενεργήθηκε, σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/99, όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/2002, αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας στο τέλος της εταιρικής χρήσης.

Σημειώνεται ότι οι προηγούμενες εκθέσεις είχαν συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. μετά από αίτηση της εταιρίας ANTIUM Α.Ε. η οποία μετονομάσθηκε σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Στην αρχική έκθεση αποτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή αναφέρονται τα ακόλουθα:

*Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε χωριστά για κάθε ακίνητο με τη συγκριτική μέθοδο (μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων) αφού ελήφθησαν υπόψη: α) οι συντελεστές χρονικής αναγωγής, οι οποίοι κρίνονται περίπου ίδιοι για το σύνολο των ακινήτων β) οι υφιστάμενες συνθήκες κεφαλαιοποίησης. Συγκεκριμένα επειδή είναι διαθέσιμα και ιδιαίτερα αξιόπιστα στοιχεία αξίας των ακινήτων, καθώς και στοιχεία προσόδου από αυτά, κρίθηκε ότι η χρησιμοποίηση άλλων μεθόδων εκτίμησης όχι μόνο περιττεύει αλλά μπορεί να οδηγήσει και σε εσφαλμένα συμπεράσματα. Κατά την αποτίμηση της αξίας των 9 επί μέρους εκτιμώμενων ακινήτων τα ανατιμητικά στοι-*

*χεία και τα στοιχεία της ετήσιας απόδοσής τους αντιμετωπίζονται χωριστά για το καθένα.*

*Οι αναγωγές διακρίνονται σε χρονική και τοπική (ειδική) αναγωγή, ενώ δε λαμβάνεται υπόψη αναγωγή λόγω αναθεώρησης των συντελεστών ετήσιας απόδοσης. Οι συντελεστές που λαμβάνονται υπόψη είναι οι ακόλουθοι:*

***Συντελεστής Χρονικής Αναγωγής (Χρονικός):*** *Θεωρείται ενιαίος για όλα τα ακίνητα και λαμβάνεται ίσος προς 4,0% το χρόνο ή 2,0% για το διαρρεύσαν χρονικό διάστημα, από την προηγούμενη εκτίμηση (25.09.2002) έως το κρίσιμο χρόνο 25.03.2003.*

***Συντελεστή Αναγωγής, λόγω ειδικών τοπικών συνθηκών (Ειδικός):*** *Οφείλεται σε τυχόν ειδικά στοιχεία αναγωγής, της περιοχής κάθε ακινήτου και λαμβάνεται ίσος με 1,00 επειδή ο Ορκωτός Ελεγκτής θεωρεί ότι δεν δικαιολογείται ειδική αναγωγή λόγω τοπικών στοιχείων, κάποιων από τα εκτιμώμενα ακίνητα.*

***Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Προσόδου):*** *Από την αρχική εκτίμηση των 9 ακινήτων της Εταιρίας προέκυψε υψηλός συντελεστής ετήσιας απόδοσης, σε σχέση με την πρόσοδο που αυτά αποδίδουν σύμφωνα με την έκθεση του Σ.Ο.Ε. Αυτό δικαιολογείται από τη δεδομένη σχέση μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή και το γεγονός ότι τα συμβόλαια μίσθωσης ήταν σχετικά πρόσφατα. Μετά πάροδο 6 μηνών, από το κρίσιμο χρόνο της προηγούμενης εκτίμησης, ο Ορκωτός Ελεγκτής κρίνει ότι ο συντελεστής απόδοσης ορισμένων από τα εκτιμώμενα ακίνητα θα μπορούσε να ληφθεί χαμηλότερος, με το σκεπτικό ότι η μίσθωση είναι περισσότερο αξιόπιστη από ότι είχε θεωρηθεί αρχικά. Αφού ελήφθη υπόψη ότι η μείωση του συντελεστή ετήσιας απόδοσης των ακινήτων θα είχε ως αποτέλεσμα μια αύξηση της αξίας τους ενώ τα μισθώματα γενικά παρουσιάζουν κάμψη, κρίθηκε σκόπιμο, να μην γίνει αναπροσαρμογή της αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων του συντελεστή κεφαλαιοποίησης».*

Η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία των ακινήτων της Εταιρίας αυξήθηκε σημαντικά κατά την εκτίμηση, που πραγματοποιήθηκε την 25.03.2003 και ανήλθε σε €51.150.000, έναντι αξίας €50.170.000 την 25.09.2002 και αξίας ύψους €48.949.000 κατά την 01.02.2002.

Η δεύτερη έκθεση διενεργήθηκε για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας, που αποκτήθηκαν από την BP HELLAS Α.Ε. λαμβάνοντας υπόψη ως βασικό συγκριτικό στοιχείο, την έκθεση εκτίμησης με Αριθ. Φ.802/42/1628/30.04.2002 που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών (Σ.Ο.Ε.) για λογαριασμό της BP HELLAS Α.Ε. με ημερομηνία 30.04.2002.

Η έκθεση διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Η. Ζιώγα με Βοηθό Ορκωτό Εκτιμητή την κα Γ. Γουρδουπάρη σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και με τις αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε. ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee) με ημερομηνία εκτίμησης την 15.03.2003.

Στην έκθεση εκτίμησης των ακινήτων, που αποκτήθηκαν από την BP HELLAS Α.Ε., του Ορκωτού Εκτιμητή αναφέρονται τα ακόλουθα:

*Σημειώνεται ότι σύμφωνα με πίνακα που υποβλήθηκε προς το Σ.Ο.Ε., οι τιμές εξαγοράς των ακινήτων γενικά συμπίπτουν με την εκτιμηθείσα από τον Σ.Ο.Ε. αξία των ακινήτων με την από 30.04.2002 έκθεση, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις παρουσιάζονται αποκλίσεις. Για την έκθεση που διενεργήθηκε για λογαριασμό της Εκδότριας Εταιρίας λήφθηκαν υπόψη οι εκτιμηθείσες αξίες αφού κρίθηκε ότι στις πλείστες των περιπτώσεων οι τιμές εξαγοράς αποτελούν προϊόν ειδικής διαπραγμάτευσης των ενδιαφερομένων μερών.*

*Στην έκθεση αποτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή αναφέρεται πως τα εκτιμώμενα πρατήρια υγρών καυσίμων θα μισθωθούν στην BP HELLAS Α.Ε. για 10 έτη μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με ειδικούς όρους που εξασφαλίζουν σταθερό μίσθιο κατάλληλα αναπροσαρμοζόμενο. Αυτό καθιστά τα ακίνητα ως ασφαλή επένδυση, χωρίς ιδιαίτερο ρίσκο (risk free). Τα είκοσι ένα ακίνητα τα οποία αποτελούν αντικείμενο της έκθεσης έχουν εκτιμηθεί με αντίστοιχες ξεχωριστές εκθέσεις εκτίμησης.*

Με κρίσιμο χρόνο εκτιμήσεως την 15.03.2003, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των είκοσι ενός (21) ακινήτων, προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. σε €12.037 χιλ., ενώ τα ακίνητα αποκτήθηκαν από την Εταιρία στις 27.03.2003 αντί συνολικού τιμήματος €10.763 χιλ.

Στην από 31.12.2003 έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εκδότριας, ο Ορκωτός Εκτιμητής αναφέρει τα ακόλουθα:

*''.... μετά από αίτημα της ιδιοκτήτριας εταιρίας και για συγκεκριμένα ακίνητα, αναθεωρήθηκε η επίδραση της εκτιμητικής μεθόδου της κεφαλαιοποίησης (προσόδου), στον καθορισμό της μοναδιαίας αξίας τους.*

*Συγκεκριμένα, κατά τις προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης είχε θεωρηθεί ότι, για ορισμένα από τα ακίνητα, λόγω της εκμίσθωσής τους προς εταιρίες του ομίλου της Τραπέζης Πειραιώς, είχαν επιτευχθεί μισθώματα υψηλότερα των μέσων μισθωμάτων της αγοράς,*

*τα οποία, σε περίπτωση διακοπής της μίσθωσης, θα ήταν δύσκολο να εξασφαλισθούν από νέο μισθωτή. Για το λόγο αυτό θεωρήθηκε ότι, κατά την εφαρμογή της μεθόδου της προσόδου, λόγω αυξημένου κινδύνου, έπρεπε να μην ληφθούν υπόψη τα πραγματικά μισθώματα των ακινήτων ή εναλλακτικά να εφαρμοσθεί υψηλός συντελεστής ετήσιας απόδοσής τους.*

*Ήδη, έχουν παρέλθει περίπου δύο έτη από τις αρχικές εκτιμήσεις του Σ.Ο.Ε. στις οποίες είχαν ληφθεί υπόψη οι άνω παραδοχές, χωρίς να λυθεί καμία από τις μισθώσεις, ενώ τα μισθωτήρια συμβόλαια είναι ισχυρά και προβλέπουν υπολειπόμενα χρονικά διαστήματα μισθώσεων της τάξης της δεκαετίας.*

*Αφού ελήφθη υπόψη ότι τα μισθωτήρια αυτά συμβόλαια ισχύουν και αποτελούν γεγονός το οποίο δεν μπορεί να παραβλέψει ο εκτιμητής, ότι αυτά μέχρι σήμερα λειτουργούσαν κανονικά και ότι οι εταιρίες που μισθώνουν τα εκτιμώμενα έχουν κάθε λόγο να συνεχίσουν τη μίσθωση, κρίνουμε ότι, στην παρούσα έκθεση επανεκτίμησης, πρέπει να ληφθεί υπόψη μία από τις ακόλουθες εναλλακτικές εφαρμογές της μεθόδου κεφαλαιοποίησης:*

- *Εφαρμογή της υφιστάμενης πραγματικής προσόδου των εκτιμώμενων ακινήτων και μείωση του συντελεστή ετήσιας απόδοσης, που είχε ληφθεί υπόψη στις προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., ώστε αυτές να διαμορφωθούν σε μία ή δύο εκατοστιαίες μονάδες πάνω από το μέσο όρο της αγοράς.*

- *Εφαρμογή ενός ετήσιου συντελεστή, που κατά τη γνώμη μας αναφέρεται στη μέση απόδοση των ακινήτων της περιοχής κάθε ακινήτου, σε μισθώματα χαμηλότερα αυτών που αποδίδουν τα ακίνητα, τα οποία όμως βρίσκονται στο άνω όριο των μισθωμάτων των ακινήτων της κάθε περιοχής.*

*Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε στη συγκριτική μέθοδο ή μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, όπου ως βασικό συγκριτικό στοιχείο χρησιμοποιήθηκαν εκθέσεις εκτίμησης με τις οποίες εκτιμήθηκαν τα ίδια ακίνητα με διαφορετικό (παλαιότερο) κρίσιμο χρόνο. Για τη σύνταξη των παλαιότερων εκθέσεων εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν κατά περίπτωση, δύο (2) τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:*

- *Η συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων.*
- *Η μέθοδος των υπολοίπων ή μέθοδος με βάση τη ΜΤΠ και το ΜΕΚ.*
- *Η μέθοδος της αντικατάστασης.*
- *Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή μέθοδος της προσόδου.*

*Ειδικά για τα ακίνητα που σημειώνονται με τα στοιχεία Α έως Φ κεφαλαία* (ακίνητα που αποκτήθηκαν από την BP HELLAS Α.Ε.), *τα οποία εξαγοράσθηκαν πρόσφατα, σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με πίνακα που μας υποβλήθηκε, οι τιμές εξαγοράς των ακινήτων κατά κανόνα συμπίπτουν με την εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία, με κρίσιμο χρόνο 30.4.2002 και ότι μόνο σε λίγες περιπτώσεις παρουσιάστηκαν κάποιες αποκλίσεις. Κατά την παρούσα έκθεση λήφθηκαν υπόψη οι εκτιμηθείσες αξίες, αφού κρίθηκε ότι, στις πλείστες των περιπτώσεων, οι τιμές εξαγοράς αποτελούν προϊόν ειδικής διαπραγμάτευσης των ενδιαφερομένων μερών.*

*Σημειώνεται ακόμα, ότι τα ακίνητα Α έως και Φ, που αφορούν πρατήρια υγρών καυσίμων, είναι μισθωμένα στην BP HELLAS Α.Ε. για δέκα έτη με ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, το οποίο εξασφαλίζει σταθερό μίσθωμα κατάλληλα αναπροσαρμοζόμενο. Το γεγονός αυτό καθιστά τα ακίνητα αυτά ασφαλή επένδυση, χωρίς ιδιαίτερο ρίσκο (risk free).*

Με κρίσιμο χρόνο εκτιμήσεως την 31.12.2003, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των είκοσι εννέα (29) ακινήτων, προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. σε €62.960 χιλ., ενώ η αξία κτήσης των ακινήτων ανέρχεται σε €31.856 χιλ. περίπου και η αντικειμενική αξία σε €25.214 χιλ. περίπου.

Τέλος στην από 31.12.2004 έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, ο Ορκωτός Εκτιμητής κ. Κανελλάκης, αναφέρει τα ακόλουθα:

*Κατά την προηγούμενη (τελευταία) περιοδική αποτίμηση της αγοραίας αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας, με κρίσιμο χρόνο 30.06.2004 και αριθμ. Φ. 802/12/3984/16.07.2004 είχε θεωρηθεί ότι δεν υπήρχαν στοιχεία που να δικαιολογούν την αναγωγή της αξίας των ακινήτων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. για άλλους λόγους πλην της χρονικής αναγωγής. Για το λόγο αυτό η τελευταία περιοδική εκτίμηση περιορίσθηκε σε μία απλή επικαιροποίηση της προηγούμενης με ετήσιο συντελεστή αναγωγής 2%. Αντίθετα η έκθεση εκτίμησης με κρίσιμο χρόνο 31.12.2003 είχε βασισθεί σε νέα στοιχεία και είχε συνταχθεί ως νέα έκθεση λαμβάνοντας υπόψη και άλλα ανατιμητικά στοιχεία πλην του χρονικού.*

*Κατά τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα εξής:*

1. *Από την τελευταία έκθεση εκτίμησης ο αριθμός των ακινήτων έχει μειωθεί κατά δύο. Δηλαδή τούτα ήσαν 28 σε αντίθεση με την 31.12.2004 που είναι 26. (Συγκεκριμένα είχε εκποιηθεί ισόγειο κατάστημα με ημιώροφο και υπόγειο στη θέση Καλαμάκι του*

*Δήμου Αλίμου, καθώς και πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στην Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου στο 80ο χλμ αυτής στο Δήμο Κορινθίων).*

2. *Κατά το χρονικό διάστημα από 30.06.2004 μέχρι 31.12.2004, κρίνουμε ότι η κτηματαγορά έχει παραμείνει στάσιμη και ενδεχομένως ότι οι τιμές μονάδας κάποιων ακινήτων έχουν υποχωρήσει.*

*Για τους λόγους αυτούς η παρούσα έκθεση συντάχθηκε με την παραδοχή ότι η αξία των επί μέρους ακινήτων δεν διαφοροποιήθηκε κατά το τελευταίο εξάμηνο και παρέμεινε σταθερή.*

*Τα περιγραφικά και μετρικά στοιχεία των ακινήτων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι γενικές συνθήκες της περιοχής κάθε ακινήτου δεν έχουν υποστεί αξιόλογες μεταβολές από τον χρόνο των προηγούμενων εκτιμήσεων.*

*Για τους προαναφερόμενους λόγους θεωρείται μηδενική χρονική αναγωγή για το χρονικό διάστημα από την τελευταία έκθεση εκτίμησης (30.06.2004) μέχρι τον κρίσιμο χρόνο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης 31.12.2004. Εξάλλου για κανένα από τα εκτιμώμενα ακίνητα δεν κρίνεται ότι δικαιολογείται κάποια ειδική αναγωγή λόγω ειδικών συνθηκών ή τοπικών στοιχείων.*

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, στις περιπτώσεις, που εκτιμάται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών πως τα μισθώματα σε κάποια από τα ακίνητα της Εταιρίας είναι σχετικά υψηλότερα από το μέσο όρο της αγοράς, τότε ο συντελεστής στάθμισης της μεθόδου των στοιχείων της προσόδου είναι χαμηλότερος από τους συντελεστές στάθμισης των μεθόδων των στοιχείων της κτηματαγοράς και των συγκριτικών στοιχείων. Με βάση την παραπάνω μεθοδολογία αποτιμήσεων του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, έχει ήδη ληφθεί υπόψη η ανωτέρω περίπτωση κατά την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και ανάλογα έχουν προσδιορισθεί οι αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρίας. Επομένως, δεν αναμένεται να υπάρχουν τυχόν επιπτώσεις στην αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας από την εφαρμογή της προαναφερθείσας μεθόδου σε περιπτώσεις υψηλότερων του μέσου όρου της αγοράς μισθωμάτων.

Βάση των ανωτέρω, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των είκοσι έξι (26) ακινήτων, προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. σε €61.257 χιλ., ενώ η αξία κτήσης των ακινήτων (με την αναπροσαρμογή κατά τις διατάξεις του Ν. 2065/1992) ανέρχεται σε €33.091 χιλ. περίπου και η αντικειμενική αξία σε €26.314 χιλ. περίπου.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας σημειώνεται ότι:

α) η μέθοδος, που παγίως ακολουθείται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, για την αποτίμηση των ακινήτων γραφείων και καταστημάτων, που παρουσιάζονται στις Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρίας, είναι αυτή του σταθμισμένου μέσου όρου των αξίων, που προκύπτουν από την εφαρμογή τριών διαφορετικών μεθόδων αποτίμησης, ήτοι:

- Της μεθόδου των στοιχείων της κτηματαγοράς,
- Της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων,
- Της μεθόδου των στοιχείων της προσόδου,

β) η μέθοδος, που παγίως ακολουθείται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, για την αποτίμηση των ακινήτων πρατηρίων καυσίμων, που παρουσιάζονται στις Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρίας, είναι αυτή του σταθμισμένου μέσου όρου των αξίων, που προκύπτουν από την εφαρμογή δύο διαφορετικών μεθόδων αποτίμησης, ήτοι:

- Της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων,
- Της μεθόδου των στοιχείων της προσόδου,

γ) η μέθοδος, που παγίως ακολουθείται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, για την αποτίμηση του ακινήτου σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων, που παρουσιάζεται στις Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρίας, είναι αυτή του σταθμισμένου μέσου όρου των αξίων που προκύπτουν από την εφαρμογή τεσσάρων διαφορετικών μεθόδων αποτίμησης, ήτοι:

- Της μεθόδου των στοιχείων της κτηματαγοράς,
- Της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων,
- Της μεθόδου των στοιχείων της προσόδου,
- Της μεθόδου αντικατάστασης.

Η Εταιρία με το από 28.12.2004 συμβολαιογραφικό προσύμφωνο κατέβαλε την προκαταβολή για την αγορά καταστημάτων του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου «Kosmopolis Center» του συγκροτήματος «Kosmopolis Park» στο Δήμο Κομοτηνής (για την περιγραφή του ακινήτου βλέπε κεφ. «4.17 Επενδύσεις Περιόδου 2000 - 2004»). Η Εταιρία με την από 26.11.2004 αίτησή της προς το

Σ.Ο.Ε. ζήτησε την διενέργεια έκθεσης εκτίμησης για την αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων. Η έκθεση με αριθμ. Φ.70/1/4451/24.01.2005 διενεργήθηκε από τους Ορκωτούς Εκτιμητές κ.κ. Πρωτονοτάριο Νικόλαο και Σκουτάκη Ιωάννη σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και με τις αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε. ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee) με ημερομηνία εκτίμησης την 20.01.2005.

Στην έκθεση εκτίμησης των ακινήτων, που αποκτήθηκαν στο «Kosmopolis Center», οι Ορκωτοί Εκτιμητές αναφέρουν τα ακόλουθα:

*Το «Kosmopolis Center» αποτελεί στην περιοχή, ένα νέο, μεγάλης κλίμακας επιχειρηματικό εγχείρημα για το οποίο δεν υπάρχουν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Έτσι οι αξίες θα υπολογιστούν έμμεσα, σταθμίζοντας τις τιμές που ισχύουν για τα συνήθη ακίνητα της περιοχής, καθότι τα στοιχεία αυτά αποτελούν ένδειξη των μεγεθών που έχουν διαμορφωθεί στην τοπική κτηματαγορά.*

*Επίσης θα χρησιμοποιηθούν τα μισθώματα καθότι βρισκόμαστε στην αρχή της μισθωτικής περιόδου και προβλέπεται μια συνεχής και μακροχρόνια ροή μηνιαίων εσόδων. Για τη διαμόρφωση του δείκτη απόδοσης των μισθωμάτων, θα ληφθεί υπόψη η αβεβαιότητα που είναι εγγενής σε κάθε νέα επιχειρηματική ενέργεια για την οποία δεν έχουν διαμορφωθεί ακόμη σαφή στοιχεία ως προς την αποδοτικότητα.*

*Για την εκτίμηση του ακινήτου θα ληφθούν υπόψη τα μισθωτήρια συμβόλαια των εκτιμώμενων καταστημάτων σε συνδυασμό με τα στοιχεία που βρέθηκαν πως ισχύουν στην κτηματαγορά της Κομοτηνής.*

Η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων του «Kosmopolis Center», προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. σε €9.564 χιλ.

Σημειώνεται ότι η μεταβίβαση του προαναφερθέντος ακινήτου δεν πραγματοποιήθηκε (υπ' αριθ. 6.482/11.03.2005 συμβολαιογραφική πράξη αζήμιας λύσεως προσυμφώνου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη) και ως εκ τούτου η προκαταβολή ποσού €1.200 χιλ. επεστράφη στην Εταιρία.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διαφοροποιήσεις στην αποτίμηση των ακινήτων από την τελευταία διενεργηθείσα αποτίμηση της 31.12.2004 μέχρι σήμερα (Απρίλιος 2005). Σημειώνεται ότι στις 28.03.2005, η Εταιρία προέβη στην πώληση του ακινήτου της επί της Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα (βλέπε κεφ. «4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»).

## 4.7. Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία - Εγγυήσεις και Εμπράγματες Ασφάλειες

### 4.7.1. Γήπεδα - Κτιριακές Εγκαταστάσεις

*4.7.1.1. Γήπεδα - Οικόπεδα*

Τα γήπεδα - οικόπεδα της Εταιρίας την 31.12.2004 αφορούν σε είκοσι πέντε (25) Γήπεδα - Οικόπεδα, τα οποία περιγράφονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ - ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ 31.12.2004**

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ | ΠΕΡΙΟΧΗ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ (ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Οικόπεδο, Αργοναυτών - Ιάσονος - Καρτάλη - Αντωνοπούλου, Βόλος | 678,48 | Βόλος | 2941/ 12.12. 2000 | 309 |
| 2 | Οικόπεδο, Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι | 262,06 | Χαλάνδρι | 2942/ 12.12.2000 | 186 |
| 3 | Οικόπεδο, Τσιμισκή & Κατούνη, Θεσσαλονίκη | 753,53 | Θεσσαλονίκη | 2943/ 12.12.2000 | 1.084 |
| 4 | Οικόπεδο, Αχαρνών 421, Αθήνα | 98,81 | Αθήνα | 2945/ 12.12.2000 | 71 |
| 5 | Οικόπεδο, Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα | 464,00 | Αθήνα | 3840/ 07.12.2001 | 6.681 |
| 6 | Χώρος Στάθμευσης, Εμπ. Κέντρου Αίθριο - Λεωφ. Κηφισίας, Μαρούσι | 2.442,75 | Μαρούσι | 4111 /27.03.2002 | 1.664 |
| 7 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων | 12.175,60 | Λαμία | 4815/27.03.2003 | 99 |
| 8 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου | 4.531,70 | Αγχίαλος | 4815/27.03.2003 | 7 |
| 9 | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, θέση «Βραστήρας», Δήμος Λαρισαίων | 3.325,93 | Λάρισα | 4815/27.03.2003 | 765 |
| 10 | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, Θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας | 7.170,07 | Ιωάννινα | 4815/27.03.2003 | 190 |
| 11 | Αθηνών 11 & Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου | 3.200,00 | Βόλος | 4815/27.03.2003 | 475 |
| 12 | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου | 3.533,18 | Αγρίνιο | 4813/27.03.2003 | 151 |
| 13 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 3.268,15 | Λάρισα | 4814/27.03.2003 | 79 |
| 14 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού | 4.728,77 | Αλμυρός | 4814/27.03.2003 | 16 |
| 15 | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση «Γλάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμος Ν. Κυδωνίας | 1.590,75 | Νέα Κυδωνία - Χανιά | 4815/27.03.2003 | 327 |
| 16 | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 2.490,75 | Κέρκυρα | 4814/27.03.2003 | 150 |
| 17 | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρα | 1.034,48 | Κέρκυρα | 4813/27.03.2003 | 197 |
| 18 | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης | 8.564,21 | Σούρπη - Μαγνησία | 4813/27.03.2003 | 16 |
| 19 | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αριθμ. 6 - 8, Θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων | 1.484,11 | Πάτρα | 4815/27.03.2003 | 259 |
| 20 | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας | 1.314,30 | Γλυφάδα | 4814/27.03.2003 | - |
| 21 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 3.152,38 | Λάρισα | 4814/27.03.2003 | 75 |
| 22 | Λεωφ. Αθηνών αριθμ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλάμάτας | 1.234,76 | Καλαμάτα | 4815/27.03.2003 | 126 |
| 23 | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας | 2.099,26 | Βέροια | 4815/27.03.2003 | 229 |
| 24 | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πατρέων | 899,38 | Πάτρα | 4815/27.03.2003 | 285 |
| 25 | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμιέων | 4.375,60 | Λαμία | 4815/27.03.2003 | 279 |
| | **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | **13.719** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Σημειώνεται ότι το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Κοραή 5, Αθήνα δεν διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία.

*4.7.1.2. Κτίρια και Τεχνικά Έργα*

Η Εταιρία είχε στην ιδιοκτησία της, την 31.12.2004, τα ακόλουθα ακίνητα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2004** (ποσά σε χιλ.€)*

| ΚΤΙΡΙΟ-ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. ΚΤΙΡΙΟ: ΚΟΡΑΗ 5 - ΑΘΗΝΑ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 2.393,98 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Υπόγειο | 2940/ 12.12.2000 | Διατηρητέο Νεοκλασικό | 277,82 | Βοηθητικοί Χώροι | 5.258 | 4.652 |
| Ισόγειο | | | 341,78 | Κατ/μα Τράπεζας | | |
| Ημιόροφος | | | 250,69 | Τραπεζικό Κατάστημα | | |
| Α΄Όροφος | | | 307,84 | Γραφεία | | |
| Β΄Όροφος | | | 307,84 | Γραφεία | | |
| Γ΄Όροφος | | | 307,84 | Γραφεία | | |
| Δ΄Όροφος | | | 307,84 | Γραφεία | | |
| Ε΄Όροφος | | | 228,49 | Γραφεία | | |
| Δώμα | | | 63,84 | Απόλ. Κλιμ/σίου-Μηχαν/σιο | | |
| **2. ΚΤΙΡΙΟ: ΑΡΓΟΝΑΥΤΩΝ - ΙΑΣΟΝΟΣ - ΚΑΡΤΑΛΗ - ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ - ΒΟΛΟΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 1.933,57 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Α' Υπόγειο | 2941/ 12.12.2000 | 1997 - 1999 | 123,0 | Parking, Αποθήκες | 1.825 | 1.625 |
| Ισόγειο | | | 404,11 | Κατ/μα Τράπεζας | | |
| Α΄Όροφος | | | 414,93 | Γραφεία | | |
| Β΄Όροφος | | | 411,51 | Γραφεία | | |
| Γ΄Όροφος | | | 290,01 | Γραφεία | | |
| Δ΄Όροφος | | | 290,01 | Γραφεία | | |
| **3. ΚΤΙΡΙΟ: ΚΗΦΙΣΙΑΣ 296 & ΝΑΥΑΡΙΝΟΥ -ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 625,93 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Α1α. Υπόγειο | 2942/ 12.12.2000 | 1988 | 118,38 | Αποθηκευτικοί Χώροι | 794 | 653 |
| Κ1α. Ισόγειο | | | 137,43 | Τραπεζικό Κατάστημα | | |
| Ημιώροφος | | | 124,27 | Γραφεία | | |
| Κ2α. Ισόγειο | | | 168,45 | Κατάστημα | | |
| Κ2α. Ημιώροφος | | | 77,40 | Κατάστημα - Γραφεία | | |
| **4. ΚΤΙΡΙΟ: ΤΣΙΜΙΣΚΗ & ΚΑΤΟΥΝΗ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 3.646,69 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| **Κτίριο Α:** | 2943/ 12.12.2000 | Διατηρητέο Κτίσμα (Αρ. Οικοδ. Αδείας 561 /09.05.1995) | | | 3.166 | 2.711 |
| Ισόγειο | | | 222,37 | Τραπεζικό Κατάστημα | | |
| Ημιόροφος | | | 254,79 | Τραπεζικό Κατάστημα | | |
| Α΄Όροφος | | | 291,51 | Γραφεία | | |
| Β΄Όροφος | | | 332,03 | Γραφεία | | |
| Γ΄Όροφος | | | 332,03 | Γραφεία | | |
| Δ΄Όροφος | | | 136,76 | Γραφεία | | |
| **Κτίριο Δ, Ε, άνω όροφος Γ:** | 2943/ 12.12.2000 | Διατηρητέο Κτίσμα (Αρ. Οικοδ. Αδείας 561 /09.05.1995) | | | | |
| Υπόγειο | | | 136,76 | Βοηθητικοί Χώροι | | |
| Ισόγειο | | | 350,74 | Καφέ Μπάρ - Εισ. Μουσείου | | |
| Α΄Όροφος | | | 425,78 | Πνευματικό Κέντρο | | |
| Β΄Όροφος | | | 430,67 | Πνευματικό Κέντρο | | |
| Γ΄Όροφος | | | 733,25 | Πνευμ. Κέντρο - Auditorium | | |
| **5. ΚΤΙΡΙΟ: ΑΧΑΡΝΩΝ 421 - ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ, ΑΘΗΝΑ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 378,41 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Υπόγειο | 2945/ 12.12.2000 | 1998 | 108,26 | Αποθηκευτικοί Χώροι | 471 | 416 |
| Ισόγειο | | | 270,15 | Τραπεζικό Κατάστημα | | |

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2004** (ποσά σε χιλ.€)*

| ΚΤΙΡΙΟ-ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **6. ΚΤΙΡΙΟ: ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΣΟΦΙΑΣ 75 - ΑΘΗΝΑ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 1.720,64 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Γ΄ Υπόγειο | 3840/ 07.12.2001 | 1980 | 87,66 | Parking, Αποθήκες | 2.300 | 2.157 |
| Β΄ Υπόγειο | | | 77,51 | Parking, Αποθήκες | | |
| Α΄ Υπόγειο | | | 120,37 | Αποθηκευτικοί Χώροι | | |
| Ισόγειο | | | - | Είσοδος | | |
| Α΄ Όροφος | | | 199,1 | Γραφεία | | |
| Β΄ Όροφος | | | 199,1 | Γραφεία | | |
| Γ΄ Όροφος | | | 215,57 | Γραφεία | | |
| Δ' Όροφος | | | 215,57 | Γραφεία | | |
| Ε΄ Όροφος | | | 215,57 | Γραφεία | | |
| ΣΤ΄ Όροφος | | | 215,57 | Γραφεία | | |
| Ζ Όροφος | | | 169,74 | Γραφεία | | |
| Δώμα | | | 4,88 | Μηχανοστάσιο | | |
| **7. ΚΤΙΡΙΟ: PARKING ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ «ΑΙΘΡΙΟ» ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ - ΜΑΡΟΥΣΙ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 16.285,00 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Γ΄ Υπόγειο | 4111/ 27.03.2002 | 1985 | 4.821 | Parking - 178 θέσεων | 2.487 | 2.379 |
| Β΄ Υπόγειο | | | 4.821 | Parking - 178 θέσεων | | |
| Α΄ Υπόγειο | | | 4.821 | Parking - 178 θέσεων | | |
| Πλατεία - Ημιυπόγειο | | | 1.822 | Parking - 50 θέσεων | | |
| **8. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΓΡΙΝΙΟΥ - ΑΡΤΑΣ, ΘΕΣΗ «ΤΣΙΤΑ» ή «ΦΟΥΣΚΑΡΙ», ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 246,84 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγειο Κτίριο 1 | 4813/ 27.03.2003 | | 56,51 | Πρατήριο Καυσίμων | 51 | 51 |
| Ισόγειο Κτίριο 2 | | | 43,72 | Πρατήριο Καυσίμων | | |
| Ισόγειο Κτίριο 3 | | | 71,10 | Καφενείο & Mini Market | | |
| Ισόγειο Κτίριο 4 | | | 75,51 | Πλυντήριο Αυτοκινήτων | | |
| **9. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΑΡ. 40, ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΚΟΡΑΚΟΦΩΛΙΑ», ΚΕΡΚΥΡΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 301,12 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγειο Κτίριο | 4813/ 27.03.2003 | | 301,12 | Αίθουσα Πωλήσεων, Πλυντήριο, Αποθήκες | 614 | 614 |
| **10. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΟΥ 275ου ΧΛΜ. Ε.Ο. ΑΘΗΝΑΣ - ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ, ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΣΟΥΡΠΗΣ, Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 241,20 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-1 | 4813/ 27.03.2003 | | 59,61 | Χώρος Πωλήσεων Πρατηρίου (96,5 τ.μ.) & αποθηκευτ. χώροι, Εστιατόριο, Αποθηκευτικοί Χώροι, Πλυντήριο - Λιπαντήριο (42,83 τ.μ.) | 61 | 61 |
| Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-2 | | | 50,92 | | | |
| Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-3 | | | 64,07 | | | |
| Κτίριο υπό στοιχεία ΚΤ-4 | | | 66,60 | | | |
| **11. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΚΕΡΚΥΡΑΣ - ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΙΤΣΑΣ, «ΘΕΣΗ ΤΖΑΒΡΟΥ», ΓΟΥΒΙΕΣ, ΚΕΡΚΥΡΑ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 180,43 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο -1 (1ο τμήμα) | 4814/ 27.03.2003 | | 126,09 | Αίθ. Πωλήσεων, Αποθήκες Λιπαντήριο, Μηχανοστάσιο | 238 | 238 |
| Κτίριο -1 (2ο τμήμα) | | | | | | |
| Κτίριο -2 | | | 54,34 | Πλυντήριο Αυτοκινήτων | | |
| **12. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΟΥ 30Υ ΧΛΜ. Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ, ΚΟΜΒΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ - ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, Ν. ΛΑΡΙΣΗΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 139,33 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο -1 | 4814/ 27.03.2003 | | 96,50 | Αίθ. Πωλήσεων, Αποθήκες | 277 | 277 |
| Κτίριο -2 | | | 42,83 | Πλυντήριο, Λιπαντήριο | | |
| **13. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΣΤΟΝ ΚΟΜΒΟ ΛΑΡΙΣΑΣ - ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, Ν. ΛΑΡΙΣΗΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 193,52 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο -1 | 4814/ 27.03.2003 | | 20,32 | Λιπαντήριο | 565 | 565 |
| Κτίριο -2 | | | 58,80 | Αίθ. Πωλήσεων, Υπόγ. Αποθήκες | | |
| Κτίριο -3 | | | 114,40 | Εστιατόριο | | |
| **14. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΟΥ 287ΟΥ ΧΛΜ. ΠΑΛΑΙΑΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΑΣ - ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ, Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝ.: 209,21 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο -1 | 4814/ 27.03.2003 | | 92,45 | Αίθ. Πωλήσεων, Αποθήκες | 65 | 65 |
| Κτίριο -2 | | | 26,42 | Χώροι Υγιεινής | | |
| Κτίριο -3 | | | 90,34 | Εστιατόριο | | |

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2004** (ποσά σε χιλ.€)*

| ΚΤΙΡΙΟ-ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **15. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ & ΠΑΝΩΠΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ, Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 908,60 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Χώρος Β' Υπογείου | 4814/ 27.03.2003 | | 202,80 | Parking 10 θέσεων | 775 | 775 |
| Χώρος Α' Υπογείου | | | 433,60 | Parking 15 θέσεων | | |
| Ισόγειο | | | 272,20 | Πρατ. Καυσίμων, Πλυντήριο Αποθηκευτικοί Χώροι | | |
| **16. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΝΕΑΣ Ε.Ο. ΠΑΤΡΩΝ - ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΡ. 6 - 8, ΘΕΣΗ «ΜΕΣΗ ΑΓΥΙΑ», Δ. ΠΑΤΡΕΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 206,66 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Πρατ. Υγρών Καυσίμων | 4815/ 27.03.2003 | | 206,66 | Αίθ. Πωλήσεων, Αποθήκες Λιπαντήριο, Πλυντήριο | 512 | 512 |
| Παλαιά Διώροφη Οικία | | | | - | | |
| **17. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ν.Ε.Ο. ΛΑΜΙΑΣ - ΛΑΡΙΣΑΣ, ΔΗΜ. ΔΙΑΜ/ΣΜΑ ΑΪΔΙΝΙΟΥ, Δ. ΑΓΧΙΑΛΟΥ, Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦ.: 116,60 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Κτίριο 1 | 4815/27.03.2003 | | 116,60 | Πρατήριο Υγρών Καυσίμων | 44 | 44 |
| **18. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΟΥ 204ου ΧΛΜ. Ν.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ - ΛΑΜΙΑΣ, ΘΕΣΗ «ΤΡΙΦΥΛΛΙΑΣ», ΚΟΙΝ. ΑΝΘΗΛΗΣ, Δ. ΛΑΜΙΕΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦ. : 639,40 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 85,90 | Πρατήριο Υγρών Καυσίμων | 445 | 445 |
| Ισόγεια Οικοδομή | | | 333,50 | Εστιατόριο | | |
| Υπόγειο | | | 220,00 | Αποθηκευτικοί Χώροι | | |
| **19. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ. 158, ΘΕΣΗ «ΑΓΙΑ ΤΡΙΑΣ», ΔΗΜΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝ.: 176,55 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 176,55 | Γραφεία, Αποθηκ. Χώρους, Λιπαντήριο, Πλυντήριο κ.ά. | 172 | 172 |
| **20. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΒΟΛΟΥ - ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ. 11 & ΧΕΫΔΕΝ, ΘΕΣΗ «ΑΛΥΚΗ», Δ. ΒΟΛΟΥ, ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝ.: 1.517,80 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 137,80 | Πλυντήριο, Αιθ. Πωλήσεων, Αποθήκες, Λιπαντήριο, | 486 | 486 |
| Υπόστεγα | | | 1.380,00 | Παλαιά Υπόστεγα Σταθμού Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων | | |
| **21. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ Ε.Ο. ΑΘΗΝΑΣ - ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ ΜΕ ΔΟΥΚΑ & ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ, ΘΕΣΗ «ΒΡΑΣΤΗΡΑΣ», ΤΟΥΜΠΑ, ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΕΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 426,20 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 283,70 | Εστιατόριο TRAVEL STOP | 562 | 562 |
| Ισόγεια Οικοδομή | | | 92,00 | Πρατήριο Υγρών Καυσίμων, Χώρος Πωλήσεων, Πλυντήριο, Αποθήκες | | |
| Υπόγειο | | | 34,00 | Αποθήκη Πρατηρίου | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | | | 16,50 | Αποθήκη | | |
| **22. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΣΤΑΔΙΟΥ, Κ. ΠΑΝΑΓΙΑΣ & ΕΤΕΟΚΛΗ, ΕΡΓΟΧΩΡΙ ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 190,00 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 190,00 | Αίθουσα Πωλήσεων Αποθήκη, Πλυντήριο, Λιπαντήριο κ.ά. | 464 | 464 |
| **23. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΚΙΣΣΑΜΟΥ - ΧΑΝΙΩΝ, ΘΕΣΗ «ΓΕΝΤΖΑΛΗ» ή «ΓΛΑΡΟΣ», Κ. ΔΑΡΑΤΣΟΥ, Δ. Ν. ΚΥΔΩΝΙΑΣ, Ν. ΧΑΝΙΙΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 117,66 Τ.Μ. Η 130,87 Τ.Μ. ΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΤΟΙΧΩΜΑΤΩΝ)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 72,05 | Αίθ. Πωλήσεων, Λιπαντήριο κ.ά. | 204 | 204 |
| Ισόγειο Βοηθ. Κτίσμα | | | 45,61 | Αποθήκες | | |
| **24. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΑΠΑΠΟΣΤΟΛΟΥ 65 & ΑΝΑΠΑΥΣΕΩΣ, ΘΕΣΗ «ΠΑΝΑΓΙΑ ΞΗΡΙΩΤΙΣΣΑ», Δ. ΛΑΜΙΕΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 259,90 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή 1 | 4815/ 27.03.2003 | | 157,60 | Αιθ. Πωλήσεων, Αποθήκη | 404 | 404 |
| Ισόγεια Οικοδομή 2 | | | 102,30 | Πλυντήριο, Λιπαντήριο κ.ά. | | |

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2004 (ποσά σε χιλ.€)***

| ΚΤΙΡΙΟ-ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΡΙΘ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.) | ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **25. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ Ε.Ο. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ - ΚΟΝΙΤΣΑΣ, ΘΕΣΗ «ΑΜΜΟΥΔΑ», Δ. ΠΑΣΑΡΩΝΑ, Ν. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 186,16 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/ 27.03.2003 | | 137,76 | Πρατήριο Υγρών Καυσίμων | 375 | 375 |
| Υπόγειο | | | 48,40 | Αποθήκες | | |
| **26. ΚΤΙΡΙΟ: ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΟΡΙΝΘΟΥ ΑΡΙΘΜ. 129 & ΑΣΤΙΓΓΟΣ, ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΤΖΙΝΗ», Δ. ΠΑΤΡΕΩΝ (ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ: 145,66 Τ.Μ.)** | | | | | | |
| Ισόγεια Οικοδομή | 4815/27.03.2003 | | 145,66 | Πρατήριο Υγρών Καυσίμων | 387 | 387 |
| **ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΡΙΤΩΝ** | | | | | **34** | **30** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | **23.038** | **21.324** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Επισημαίνεται ότι επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

**4.7.2. Μεταβολή της Αξίας των Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων**

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη μεταβολή της λογιστικής αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004, σύμφωνα με τα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2000 - 2004**

| (ποσά σε χιλ. €)* Κατηγορία Παγίου | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 31.12.2000 | ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ[1] 01.01.2001-31.12.2004 | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 31.12.2004 | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ 31.12.2004 | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 01.01.2001-31.12.2004 | ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ 31.12.2004 | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Α. ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Β. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ** | | | | | | | |
| Γήπεδα - Οικόπεδα | 1.310 | 12.409 | 13.719 | - | - | - | 13.719 |
| Κτίρια & Τεχνικά Έργα | 11.478 | 11.560 | 23.038 | 77 | 1.637 | 1.713 | 21.324 |
| Μηχανήματα - Τεχνικές Εγκαταστάσεις & Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός | - | - | - | - | - | - | - |
| Μεταφορικά Μέσα | - | - | - | - | - | - | - |
| Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός | - | 2 | 2 | - | 2 | 2 | 0 |
| Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση & Προκαταβολές | - | 1.215 | 1.215 | - | - | - | 1.215 |
| **Β. ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ** | **12.788** | **25.185** | **37.973** | **77** | **1.639** | **1.715** | **36.258** |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ** | **12.788** | **25.185** | **37.973** | **77** | **1.639** | **1.715** | **36.258** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*(1) Προσθήκες μείον μειώσεις.*

Μετά τη μετατροπή της Εκδότριας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, το αναπόσβεστο υπόλοιπο €2.205.371,44 περίπου, των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31.03.2003 προσαύξησε τις επί μέρους αξίες των ακινήτων (οικοπέδων και κτιρίων) που αφορούσε. Επισημαίνεται ότι ο Λογαριασμός «Έξοδα Κτήσεως Ακινητοποιήσεων» αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα προς δικηγόρους, φόρους μεταβίβασης ακινήτων κλπ.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.2065/1992, η Εταιρία κατά τη χρήση 2004, προέβη σε αναπροσαρμογή ποσού €824.460,97 (ποσό €191.720,74 αφορά την αναπροσαρμογή αξίας των οικοπέδων και ποσό €632.740,23 αφορά την αναπροσαρμογή αξίας των κτιρίων) των αξιών κτήσεως τριών ακινήτων καθώς και των συσωρευμένων αποσβέσεων τους κατά €98.295,16, η δε προκύπτουσα

διαφορά €726.165,81 εμφανίσθηκε στο λογαριασμό των Ιδίων Κεφαλαίων «Διαφορές από Αναπροσαρμογή Αξίας Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων».

Η συγκεκριμένη αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της Εταιρίας στο Βόλο επί των οδών Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη, στην Θεσσαλονίκη επί των οδών Τσιμισκή, Κατούνη & Μητροπόλεως και στην Αθήνα επί της Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, όπου η αναπροσαρμοσμένη της αξίας κτήσεώς τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι διαφορές αναπροσαρμογής των προαναφερθέντων ακινήτων της Εταιρίας την 31.12.2004:

| **ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ Ν.2065/92** (ποσά σε €) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ** | **ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ** | **ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ** | **ΠΡΟΚΥΨΑΣΑ ΥΠΕΡΑΞΙΑ** |
| Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη, Βόλος | 26.079,46 | 159.749,39 | 21.626,66 | 164.202,19 |
| Τσιμισκή, Κατούνη & Μητροπόλεως, Θεσσαλονίκη | 142.978,52 | 389.008,74 | 59.993,96 | 471.993,30 |
| Λ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Αθήνα | 22.662,76 | 83.982,10 | 16.674,54 | 89.970,32 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **191.720,74** | **632.740,23** | **98.295,16** | **726.165,81** |

**4.7.3. Εγγυήσεις και Εμπράγματες Ασφάλειες**

Κατά την 31.12.2004, δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις, πιστώσεις ή εγγυήσεις της Εταιρίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του Ν.2778/1999.

Σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας για τα ακίνητα που βρίσκονται υπό την ιδιοκτησία της δεν υφίστανται προσημειώσεις, υποθήκες ή άλλα βάρη. Επιπλέον σημειώνεται ότι:

α) Το υπ' αριθμ. 5715/07.10.2003 πιστοποιητικό βαρών του Υποθηκοφυλακείου Χανίων, επί του πρατηρίου υγρών καυσίμων της Εταιρίας στα Χανιά, σύμφωνα με το οποίο είναι εγγεγραμμένη από 30.05.1994 μία προσημείωση υποθήκης, δυνάμει της υπ' αριθ. 8634/1994 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά του Κων/νου Παυλάκη του Ιωάννη και της Σοφίας, υπέρ της «ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Εταιρίας Πετρελαιοειδών», για το ποσό των €55.759,35.

β) Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 2123/07.05.2003 πιστοποιητικό βαρών του Υποθηκοφυλακείου Λαμίας, επί ακινήτου της Εταιρίας στην Λαμία, φέρονται εγγεγραμμένες από 03.03.1964, 18.05.1964 και 28.08.1965, τρεις (3) υποθήκες κατά προκτητόρων, για ποσά 6.666,66 Δολ. ΗΠΑ, 2.333,33 Δολ. ΗΠΑ και 8.333,33 Δολ. ΗΠΑ αντίστοιχα, υπέρ της εταιρίας ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε., το τμήμα εμπορίας πετρελαιοειδών της οποίας στην συνέχεια συγχωνεύθηκε δια απορροφήσεώς του από την δικαιοπάροχο της Εταιρίας, BP HELLAS Α.Ε., δυνάμει του υπ' αριθμ. 7347/30.12.1997 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Αλεξάνδρας Μεργιανού - Νικολαΐδη.

Σύμφωνα με το νομικό σύμβουλο της Εταιρίας οι προσημειώσεις αυτές είχαν γίνει πριν η ΜΟΜΠΙΛ ΟΙΛ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Εταιρίας Πετρελαιοειδών γίνει ιδιοκτήτρια των ακινήτων. Μετά την αγορά τους υπάρχει σύγχιση μεταξύ του ιδιοκτήτη του ακινήτου και του δικαιώματος, οπότε και εκ νόμου έχει αποσβεσθεί η προσημείωση.

Επιπλέον η Εταιρία δεν έχει δώσει εγγυήσεις υπέρ ούτε έχει πάρει εγγυήσεις από άλλη εταιρία.

## 4.8. Συμβάσεις Εταιρίας

**4.8.1. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων Ιδιοκτησίας της Εταιρίας**

Τα βασικά στοιχεία των υπαρχόντων μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

| **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Α/Α** | **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** | **ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** | **(Τ.Μ.) ΚΤΙΡΙΟΥ** | **ΜΙΣΘΩΤΗΣ** | **ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** | | **ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ** | **ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ** |
| **(ποσά σε χιλ. €)** | | | | | **ΠΟΣΟ** | **%** | | |
| 1 | Εξαόροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - καταστημάτων | Κοραή 5, Αθήνα | 2.394 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 1.433 | 26,15% | 2001-2009 | ΔΤΚ+1% |

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | (Τ.Μ.) ΚΤΙΡΙΟΥ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ | | ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ | ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (ποσά σε χιλ. €) | | | | | ΠΟΣΟ | % | | |
| 2 | Πενταόροφο κτίριο γραφείων – καταστημάτων | Αργοναυτών- Ιάσονος – Καρτάλη & Αντωνοπούλου, Βόλος | 1.934 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 517 | 9,44% | 2001-2012 | ΔΤΚ+1% |
| 3 | Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιόροφους | Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι Αττικής | 626 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 253 | 4,62% | 2001-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 4 | Κτίριο Α & Κτίρια Δ, Ε | Τσιμισκή 2 & Κατούνη, «Λαδάδικα» Θεσσαλονίκη | 3.647 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 1.483 | 27,07% | 2001-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 5 | Ισόγειο κατάστημα με αποθήκη στο υπόγειο | Αχαρνών 421, Άγιος Ελευθέριος, Αθήνα | 378 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 141 | 2,57% | 2001-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 6 | Οκταώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης ** | Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα | 1.721 | ΥΠΕΧΩΔΕ | 735 | 13,41% | 2001-2009 | ΔΤΚ + 1% |
| 7 | Τετραώροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπ. κέντρο «Αίθριο» | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι Αττικής | 9.642 | Α. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 100 | 1,83% | 1998-2008 | ΔΤΚ *0,75% ανά διετία |
| | | | 4.821 | BELLADURMIENTE B.V. | 43 | 0,78% | 2001-2013 | ΔΤΚ + 1,5% |
| | | | 1.822 | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. | (υπό διαπραγμάτευση) | | | |
| 8 | Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 204 χλμ. Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας, θέση «Τριφυλλιάς», Κ. Ανθήλης Λαμία | 639 | BP HELLAS | 40 | 0,73% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 9 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ν.Ε.Ο. Λαμίας – Λάρισας, Κοινότητα Αϊδινίου, Δ. Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας | 117 | BP HELLAS | 4 | 0,07% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 10 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop | Συμβολή Ε.Ο. Αθηνών – Λάρισας συνοικία Τούμπας, Λάρισα - Θεσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου | 426 | BP HELLAS | 110 | 2,01% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 11 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Ιωαννίνων – Κονίτσης, θέση «Αμμούδα» Δήμος Πασαρώνα Ν. Ιωαννίνων | 186 | BP HELLAS | 32 | 0,58% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 12 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Βόλου – Αθηνών αρ. 11 & Χέυδεν θέση «Αλυκή» Βόλος Ν. Μαγνησίας | 1.518 | BP HELLAS | 76 | 1,39% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 13 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα) | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας Θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι» | 247 | BP HELLAS | 15 | 0,27% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 14 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας – Κατερίνης, Λάρισα | 139 | BP HELLAS | 53 | 0,47% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 15 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 287 χλμ. Π.Ε.Ο. Αθήνας – Θεσ/νίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 209 | BP HELLAS | 6 | 0,11% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 16 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Κίσσαμου – Χανίων, θέση «Γλάρος», Κάτω Δαράτσου, Δ. Ν. Κυδωνίας, Χανιά | 131 | BP HELLAS | 37 | 0,68% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 17 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Κέρκυρας – Παλαιοκαστρίτσας θέση Τζάβρου, Γουβιές, Κέρκυρα | 180 | BP HELLAS | 29 | 0,53% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 18 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Κορακοφωλιά» ή «Νέο Λιμάνι» Κέρκυρας | 301 | BP HELLAS | 45 | 0,82% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 19 | Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 275 χλμ. Ε.Ο. Αθηνών – Θεσσαλονίκης θέση Κονταρόλακας, Δήμος Σούρπης, | 241 | BP HELLAS | 6 | 0,11% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 20 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ν.Ε.Ο. Πατρών – Κορίνθου αρ. 6 - 8, θέση Μέση Αγυιά ή Κούρτεσι, Πάτρα | 207 | BP HELLAS | 57 | 1,04% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 21 | Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων | Λεωφ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Γλυφάδα Αττικής | 909 | BP HELLAS | 58 | 1,06% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | (Τ.Μ.) ΚΤΙΡΙΟΥ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ | | ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ | ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣ/ΓΗ |
| (ποσά σε χιλ. €) | | | | | ΠΟΣΟ | % | | |
| 22 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 3ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Κατερίνης, Λάρισα | 194 | BP HELLAS | 26 | 0,97% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 23 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Λ. Αθηνών 158, θέση «Αγία Τριάς», Καλαμάτα Ν. Μεσσηνίας | 177 | BP HELLAS | 22 | 0,40% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 24 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Βεροίας, Ν Ημαθίας | 190 | BP HELLAS | 49 | 0,89% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 25 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Πάτρα | 146 | BP HELLAS | 54 | 0,99% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| 26 | Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, Παναγία Ξηριώτισσα, Δήμος Λαμίας | 259 | BP HELLAS | 55 | 1,00% | 2003-2012 | ΔΤΚ + 1% |
| | | | | | **5.479** | **100,0%** | | |

* *Ετήσιο μίσθωμα με βάση την ετήσια του αναπροσαρμογή κατά τη χρήση 2004.*

** *Το εν λόγω ακίνητο πωλήθηκε στις 28.03.2005 (βλέπε κεφ. «4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»).*

### *4.8.1.1. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.*

1) Μίσθωση συναφθείσα με το από 22.01.2001 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας ως εκμισθώτριας και της Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η οποία συμβάλλεται ως μισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός συγκροτήματος δύο (2) κτιρίων που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εντός της Θεσσαλονίκης, επί των οδών Τσιμισκή αριθμ. 2, Κατούνη και Μητροπόλεως αριθμ. 1, τις οποίες απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητά της η εκμισθώτρια δυνάμει του υπ' αριθμ. 2943/2000 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Στέφανου Βασιλάκη. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες δυνάμει του ως άνω συμφωνητικού εκμισθώνονται ενιαία, με ενιαία μίσθωση και ενιαίο μίσθωμα περιγράφονται στη παραγ. 4 στο Κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Αυτές θα χρησιμοποιούνται για τη στέγαση και λειτουργία τραπεζικού καταστήματος της μισθώτριας και γραφείων των διαφόρων υπηρεσιών της και γενικά για την άσκηση σ' αυτό κάθε δραστηριότητας που εμπίπτει στο σκοπό της, απαγορευμένης της χρήσης αυτού για άλλο σκοπό.

Επισημαίνεται από την έκθεση του νομικού ελέγχου, ότι στο ως άνω συμφωνητικό μίσθωσης αναφέρεται εκ παραδρομής ότι οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες ευρίσκονται σε συγκρότημα τριών κτιρίων, ενώ θα έπρεπε να αναγράφεται σε «συγκρότημα δύο κτιρίων».

Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής, αρχομένη την 01.01.2001 και λήγουσα την 31.12.2012. Συμφωνείται ρητά ότι αποκλείεται η σιωπηρή ανανέωση ή παράταση της μίσθωσης και η μισθώτρια υποχρεούται κατά τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει στην εκμισθώτρια το μίσθιο. Για το πρώτο έτος της μίσθωσης, χρονικό διάστημα από 01.01.2001 μέχρι 31.12.2001, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €109.317,68. Περαιτέρω και μετά την πάροδο του πρώτου έτους της μισθώσεως και καθ' όλη την διάρκεια της μισθώσεως το παραπάνω μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος, αρχής γενομένης την 01.01.2002, κατά το ποσοστό της μεταβολής του Δείκτη Τιμών του Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.) προσαυξανόμενο κατά μία (1) εκατοστιαία μονάδα. Επιπλέον, η μισθώτρια βαρύνεται και με την καταβολή του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου, το οποίο κατά την υπογραφή του συμφωνητικού ανήρχετο σε ποσοστό 3,6%

Συμφωνείται ρητά ότι η μισθώτρια δικαιούται να παραχωρήσει την χρήση του μισθίου ή μέρους αυτού, με ή χωρίς αντάλλαγμα ή να υπεκμισθώσει περαιτέρω το μίσθιο ή μέρος αυτού, σε οποιοδήποτε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου ή η υπεκμίσθωση του επιτρέπεται με οποιουσδήποτε όρους και συμφωνίες κρίνει η μισθώτρια τράπεζα και για την άσκηση σ' αυτό οποιασδήποτε δραστηριότητας και γενικά για οποιαδήποτε χρήση. Σε κάθε περίπτωση παραχώρησης της χρήσης του μισθίου ή υπεκμίσθωσής του, έναντι της εκμισθώτριας ευθύνεται σε ολόκληρο η μισθώτρια τράπεζα και εκείνος προς τον οποίο η παραχώρηση ή υπεκμίσθωση για την καταβολή του μισθώματος και των λοιπών επιβαρύνσεων.

Εάν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης η Εκδότρια προβεί στην εκποίηση του μισθίου εν όλω ή εν μέρει, υποχρεούται να θέσει όρο στο πωλητήριο συμβόλαιο ότι ο νέος κύριος θα υπεισέρχεται τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της παρούσας μίσθωσης, ευθυνόμενη άλλως σε αποζημίωση της μισθώτριας, εάν η τελευταία αναγκασθεί εξ αυτού του λόγου να αποδώσει τη χρήση του μισθίου νωρίτερα από το χρόνο που συμφωνήθηκε, συμπεριλαμβανομένου και αυτού της παρατάσεως.

Η εκμισθώτρια δηλώνει ρητά ότι παραιτείται από το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση για ιδιόχρηση του μισθίου ή για ανοικοδόμησή του καθ' όλη τη διάρκεια του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης καθώς και του τυχόν κατά παράταση τοιούτου. Η παραίτηση αυτή δεσμεύει τόσο τους καθολικούς όσο και τους ειδικούς διαδόχους της εκμισθώτριας. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 08.02.2001.

2) Μίσθωση συναφθείσα με το από 19.01.2001 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας, ως εκμισθώτριας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία συμβάλλεται ως μισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του Κτιρίου 3 του συγκροτήματος οικοδομών που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο στην Αθήνα, στη θέση «Άγιος Ελευθέριος» και επί της οδού Αχαρνών 421, ήτοι η αποθήκη του Υπογείου Α' επιφάνειας 108,26 τ.μ. και το κατάστημα του ισογείου του Κτιρίου 3 συνολικής επιφάνειας 270,15 τ.μ. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα της Εταιρίας, δυνάμει του υπ' αριθμ. 2945/2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στεφάνου Βασιλάκη. Αυτή θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση και λειτουργία τραπεζικού καταστήματος της μισθώτριας και γραφείων των διαφόρων υπηρεσιών της και γενικά για την άσκηση σ' αυτό κάθε δραστηριότητας που εμπίπτει στο σκοπό της, απαγορευμένης της χρήσης αυτού για άλλο σκοπό.

Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής, αρχομένη την 01.01.2001 και λήγουσα την 31.12.2012. Συμφωνείται ρητά ότι αποκλείεται η σιωπηρή ανανέωση ή παράταση της μίσθωσης και η μισθώτρια υποχρεούται κατά τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει στην εκμισθώτρια το μίσθιο. Για το πρώτο έτος της μίσθωσης, χρονικό διάστημα από 01.01.2001 μέχρι 31.12.2001, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €10.418,20.

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα υπό την ανωτέρω 1 σύμβαση οριζόμενα. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 08.02.2001.

3) Μίσθωση συναφθείσα με το από 19.01.2001 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας ως εκμισθώτριας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία συμβάλλεται ως μισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός πολυώροφου κτιρίου γραφείων - καταστημάτων στο Χαλάνδρι Αττικής, στην θέση «Αγία Άννα», επί της Λεωφόρου Κηφισίας 296 και των οδών Ναυαρίνου, Μενελάου και Πύλου, τις οποίες απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της η εκμισθώτρια δυνάμει του υπ' αριθμ. 2942/2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στεφάνου Βασιλάκη. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες δυνάμει του ως άνω συμφωνητικού εκμισθώνονται ενιαία, με ενιαία μίσθωση και ενιαίο μίσθωμα περιγράφονται στη παραγ. 3 στο κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Αυτές θα χρησιμοποιούνται για τη στέγαση και λειτουργία τραπεζικού καταστήματος της μισθώτριας και γραφείων των διαφόρων υπηρεσιών της και γενικά για την άσκηση σ' αυτό κάθε δραστηριότητας που εμπίπτει στο σκοπό της, απαγορευμένης της χρήσης αυτού για άλλο σκοπό.

Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής, αρχομένη την 01.01.2001 και λήγουσα την 31.12.2012. Συμφωνείται ρητά ότι αποκλείεται η σιωπηρή ανανέωση ή παράταση της μίσθωσης και η μισθώτρια υποχρεούται κατά τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει στην εκμισθώτρια το μίσθιο. Για το πρώτο έτος της μίσθωσης, χρονικό διάστημα από 01.01.2001 μέχρι 31.12.2001, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €18.635,36.

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα υπό την ανωτέρω 1 σύμβαση οριζόμενα. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 08.02.2001.

4) Μίσθωση συναφθείσα με το από 22.01.2001 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας ως εκμισθώτριας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία συμβάλλεται ως μισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες συγκροτήματος δύο κτιρίων (Κτιρίου Α' και Κτιρίου Β'), που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο στο Βόλο Μαγνησίας στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών και Κ. Καρτάλη, τις οποίες απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της η εκμισθώτρια, δυνάμει του υπ' αριθμ. 2941/2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στεφάνου Βασιλάκη. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες δυνάμει του ως άνω συμφωνητικού εκμισθώνονται ενιαία, με ενιαία μίσθωση και ενιαίο μίσθωμα περιγράφονται στη παραγ. 2 στο κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Αυτές θα χρησιμοποιούνται για τη στέγαση και λειτουργία τραπεζικού καταστήματος της μισθώτριας και γραφείων των διαφόρων υπηρεσιών της και γενικά για την άσκηση σ' αυτό κάθε δραστηριότητας που εμπίπτει στο σκοπό της, απαγορευμένης της χρήσης αυτού για άλλο σκοπό.

Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής, αρχομένη την 01.01.2001 και λήγουσα την 31.12.2012. Συμφωνείται ρητά ότι αποκλείεται η σιωπηρή ανανέωση ή παράταση της μίσθωσης και η μισθώτρια υποχρεούται κατά τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει στην εκμισθώτρια το μίσθιο. Για το πρώτο έτος της μίσθωσης, χρονικό διάστημα από 01.01.2001 μέχρι 31.12.2001, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €38.151,14.

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα υπό την ανωτέρω 1 σύμβαση οριζόμενα. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικο-

νομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 08.02.2001.

5) Μίσθωση συναφθείσα με το από 19.01.2001 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας, ως εκμισθώτριας και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία συμβάλλεται ως μισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκε πολυώροφο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Κοραή 5, στην Αθήνα, που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της δυνάμει του υπ' αριθμ. 2940/2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Στεφάνου Βασιλάκη, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, μεσοπάτωμα, πέντε πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, και το οποίο αναλυτικά περιγράφεται στη παραγ. 1 του κεφ. 4.3 «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Αυτό θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση και λειτουργία τραπεζικού καταστήματος της μισθώτριας και γραφείων των διαφόρων υπηρεσιών της και γενικά για την άσκηση σ' αυτό κάθε δραστηριότητας που εμπίπτει στο σκοπό της, απαγορευμένης της χρήσης αυτού για άλλο σκοπό.

Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι εννεαετής, αρχομένη την 01.01.2001 και λήγουσα την 31.12.2009. Συμφωνείται ρητά ότι η μισθώτρια δικαιούται να παρατείνει μονομερώς την διάρκεια της παρούσας μίσθωσης για τρία (3) εισέτι έτη από της λήξεώς της και με τους ίδιους όρους και συμφωνίες που διαλαμβάνονται στο ως άνω συμφωνητικό. Το δικαίωμα αυτό παράτασης της μίσθωσης πρέπει να ασκηθεί με έγγραφη δήλωση της μισθώτριας απευθυντέα και κοινοποιούμενη στην εκμισθώτρια τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν από την ως άνω ημερομηνία λήξεως της μίσθωσης. Για το πρώτο έτος της μίσθωσης, χρονικό διάστημα από 01.01.2001 μέχρι 31.12.2001, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €105.649,30.

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα υπό την ανωτέρω 1 σύμβαση οριζόμενα. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 08.02.2001.

***4.8.1.2. Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτων με το Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.***

Μίσθωση συναφθείσα με το από 03.10.2001 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης Ακινήτου μεταξύ της Γ.Γ.Δ.Ε. του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), ως μισθώτριας και της «Πειραιώς Prime Bank Α.Τ.Ε.», που συμβάλλεται ως εκμισθώτρια, με το οποίο μισθώθηκαν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ακινήτου επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, 75 στην Αθήνα, του οποίου τη νομή και κατοχή είχε κατά την υπογραφή του ανωτέρω συμφωνητικού η εκμισθώτρια εταιρία, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 3648/19.03.1990 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Π. Κουρνέτα.

Επισημαίνεται από τον νομικό έλεγχο ότι, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ανωτέρω συμφωνητικού, συμφωνήθηκε ρητώς ότι «...εάν το μίσθιο όσο διαρκεί η μίσθωση ''μεταστεί'' στην κυριότητα, νομή, χρήση, κάρπωση κλπ. άλλου προσώπου, η μίσθωση θα συνεχιστεί αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, χρήστη, επικαρπωτή κλπ. θεωρουμένου ως εκμισθωτού. Προς αυτόν τον τελευταίο θα καταβάλλονται από την μισθώτρια τα μισθώματα αφού πρώτα γίνει γνωστό με έγγραφο στη μισθώτρια, όπου θα πιστοποιείται ότι αυτός είναι ο κύριος, νομεύς κλπ. νόμιμα μεταγεγραμμένος...». Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 3840/07.12.2001 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων/νου Βασιλάκη το ανωτέρω μίσθιο περιήλθε στην πλήρη κυριότητα της Εταιρίας με αγορά από την Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρία «Πειραιώς Prime Bank», με αποτέλεσμα η παρούσα μίσθωση να συνεχίζεται στο πρόσωπο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία είναι πλέον η εκμισθώτρια. Στο εν λόγω συμβόλαιο γίνεται ειδική μνεία, σύμφωνα με την οποία η παρούσα μίσθωση εκχωρείται με αυτό από την πωλήτρια «Πειραιώς Prime Bank Α.Τ.Ε.» στην Εταιρία ως αγοράστρια, 'της τελευταίας αποδεχομένης την εκχώρηση αυτή και υπεισερχομένης πλέον ως εκμισθώτριας στα δικαιώματα και υποχρεώσεις της εν λόγω μισθώσεως'.

Επίσης, στο ανωτέρω συμφωνητικό αναγράφεται γενικά, ότι ο εκμισθωτής έχει σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 3648/19.03.1990 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Π. Κουρνέτα τη νομή και κατοχή του εκεί αναφερόμενου ακινήτου, που προσφέρεται για ενοικίαση, χωρίς όμως καμία απολύτως περαιτέρω περιγραφή του μισθίου.

Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση των πάσης φύσεως υπηρεσιών, διευθύνσεων, τμημάτων και γραφείων της μισθώτριας με δυνατότητα αποχώρησης της Υπηρεσίας ύστερα από προηγούμενη εξάμηνη προειδοποίηση προς τον ιδιοκτήτη χωρίς αποζημίωση καθώς και δυνατότητα χρησιμοποίησής του από άλλη υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κατά το υπόλοιπο χρονικό διάστημα ύστερα από έγκριση του εκμισθωτή.

Η διάρκεια της σύμβασης ορίσθηκε εννεαετής, με έναρξη ισχύος την ημέρα παραλαβής του ακινήτου. Συμφωνήθηκε ρητώς ότι η παράδοση του κτιρίου θα γινόταν το αργότερο μέχρι 31 Οκτωβρίου 2001. Η μίσθωση λήγει άνευ άλλου τινός με την πάροδο του συμβατικού της χρόνου. Μετά την λήξη της σύμβασης η μισθώτρια υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή χωρίς αντίρρηση και χωρίς άλλη ειδοποίηση, αποκλειόμενης σιωπηρής αναμίσθωσης.

Το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε σε €55.759,35 για το έτος 2001 - 2002, ενώ για τα επόμενα έτη το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σύμφωνα με συντελεστή που θα ισούται με τον επίσημο πληθωρισμό (που θα ανακοινώνεται για το προηγούμενο κάθε φορά έτος) αυξημένο κατά μία μονάδα. Η αναπροσαρμογή αυτή θα ισχύει και μετά τον χρόνο της συμβατικής λήξης της μίσθωσης, εάν

ο μισθωτής για οποιονδήποτε λόγο δεν έχει αποδώσει το μίσθιο. Επισημαίνεται σύμφωνα με το νομικό έλεγχο, ότι η μισθώτρια δεν βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου και δεν υποχρεούται να καταβάλει εγγύηση μισθώματος.

Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία της εκμισθώτριας Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 24.10.2001.

***4.8.1.3. Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτων Εκθεσιακού Κέντρου ΑΙΘΡΙΟ***

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο και κατά δήλωση της Εταιρίας, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει συνάψει τις ακόλουθες συμβάσεις μίσθωσης για την χρήση του ακινήτου ΑΙΘΡΙΟ.

1. Μίσθωση συναφθείσα με το από 07.08.2001 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. ως εκμισθώτριας και της εταιρίας με την επωνυμία BELLADURMIENTE B.V. ως μισθώτριας. Με την εν λόγω σύμβαση, μισθώθηκε το επίπεδο του τρίτου (Γ΄) υπογείου, επιφάνειας 4.821 τ.μ. και αποτελούμενο από 178 χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, της αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας - σταθμού αυτοκινήτων του κτιρίου εμπορικού κέντρου ΑΙΘΡΙΟ, που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο που βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και συνορεύει με τις οδούς Αγίου Κωνσταντίνου, Σίνα, Σφακτηρίας και Διονύσου.

Επισημαίνεται από τον νομικό έλεγχο ότι, σύμφωνα με το άρθρο 6.2. του ανωτέρω συμφωνητικού, «...εάν κατά την διάρκεια της μίσθωσης η εκμισθώτρια προβεί στην εκποίηση του μισθίου είτε κατά πλήρη κυριότητα είτε κατ' επικαρπία, υποχρεούται αφενός μεν να θέσει όρο στο πωλητήριο συμβόλαιο ότι ο νέος κύριος θα υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της παρούσας μίσθωσης, αφετέρου δε να γνωστοποιεί την εκποίηση στην μισθώτρια εγγράφως και εντός δέκα (10) ημερών από της υπογραφής του σχετικού πωλητηρίου συμβολαίου και να της συγκοινοποιεί το τελευταίο αυτό συμβόλαιο».

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 4111/27.03.2002 συμβόλαιο, το ανωτέρω μίσθιο περιήλθε στην πλήρη κυριότητα της Εκδότριας με αγορά από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., με αποτέλεσμα - σύμφωνα με τον ανωτέρω όρο αλλά και με το άρθρο 614 Αστικού Κώδικα - η παρούσα μίσθωση να συνεχίζεται στο πρόσωπο της Εκδότριας, η οποία είναι πλέον η εκμισθώτρια. Στο εν λόγω συμβόλαιο υπάρχει μάλιστα όρος, όπως ρητά προϋποθέτει το ως άνω συμφωνητικό, σύμφωνα με τον οποίο η παρούσα μίσθωση και τα πάσης φύσεως εξ αυτής δικαιώματα και υποχρεώσεις συμμεταβιβάζονται με το συμβόλαιο αυτό από την πωλήτρια στην αγοράστρια, η οποία θα δικαιούται να εισπράττει το τίμημα από 01.04.2002.

Το μίσθιο συμφωνείται ότι θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνον ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, ενώ η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής, αρχομένη την 01.11.2001 και λήγουσα την 31.10.2013. Η μισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα, το οποίο θα ασκείται κατά την μόνη και αποκλειστική της ευχέρεια, να παρατείνει την διάρκεια της μίσθωσης για οκτώ (8) επιπλέον έτη από της ως άνω λήξεως της. Το δικαίωμα αυτό θα πρέπει να ασκηθεί από την μισθώτρια με έγγραφο που θα κοινοποιηθεί στην εκμισθώτρια τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από την λήξη της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης, ήτοι πριν τις 31 Οκτωβρίου 2013.

Για το πρώτο έτος της μισθώσεως, χρονικό διάστημα από 01.11.2001 μέχρι 31.10.2002, το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε στο ποσό των €3.228,17. Περαιτέρω για το δεύτερο μέχρι και το δωδέκατο έτος της μίσθωσης, (δηλαδή μέχρι λήξεως της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης), το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος, αρχής γενομένης την 01.11.2002, κατά το ποσοστό της μεταβολής του Δείκτη Τιμών του Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε) προσαυξημένο κατά μιάμιση (1,5) εκατοστιαία μονάδα. Η αναπροσαρμογή αυτή θα υπολογίζεται επί του μισθώματος του προηγούμενου της αναπροσαρμογής μισθωτικού έτους. Η μισθώτρια πλέον του μισθώματος και μαζί με αυτό υποχρεούται να καταβάλει προς την εκμισθώτρια και ολόκληρο το επί του μισθώματος αναλογούν τέλος χαρτοσήμου το οποίο σήμερα ανέρχεται σε ποσοστό 3,6%. Το ανωτέρω συμφωνητικό κατατέθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της εκμισθώτριας, ήτοι στη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών, στις 08.08.2001.

Επισημαίνεται, ότι σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η εκμισθώτρια ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. απέκτησε την πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του μισθίου εκ κατακυρώσεως ως υπερθεματίστρια σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό περί της οποίας η με αριθμό 1646/05.09.2000 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Ευσταθίας Μπόλτση, η οποία έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αμαρουσίου (τόμος 384, αριθμ. 117), σε συνδυασμό και με την με αριθμό 2735/20.07.2001 έκθεση βιαίας αποβολής και εγκατάστασης του Δικ. Επ/τή στο Πρωτοδικείο Αθηνών κ. Ιωάννη Ντινόπουλου.

Κατά του κύρους της διαδικασίας όμως της αναγκαστικής εκτελέσεως, έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω ανακοπές, οι οποίες παραμένουν μέχρι σήμερα εκκρεμείς, ήτοι:

α) η από 10.09.1999 ανακοπή της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ Α.Ε.Β.Ε.Τ. & Τ.Ε.» κατά: i) της από 06.11.1998 επιταγής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κάτωθι αντιγράφου εξ απογράφου της με αριθμό 5683/90 διαταγής πληρωμής του Μον. Πρωτ. Αθηνών, ii) της με αριθμ. 1658/99 έκθεσης κατάσχεσης του Δικ. Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ιωάννη Ντινόπουλου και iii) της με αριθμ. 1764/99 Α' Επαληη-

πτικής περίληψης κατασχετήριας έκθεσης του ίδιου Δικ. Επιμελητή,

β) η από 10.04.2000 ανακοπή του Κωνσταντίνου Σαντίκου υπό την ιδιότητά του ως προσωρινού εκπροσώπου της υπό εκκαθάριση τελούσης εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ Α.Ε.Β.Ε.Τ. & Τ.Ε.» κατά: i) της με αριθμ. 2014/99 Δ' επαναληπτικής περίληψης της με αριθμ. 1658/99 κατασχετήριας έκθεσης του Δικ. Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ιωάννη Ντινόπουλου και ii) της με αριθμ. 2147/08.03.2000 Ε' επαναληπτικής περίληψης του ίδιου ως άνω Δικ. Επιμελητή,

γ) η από 28.02.2000 ανακοπή των Νικόλαου Κων. Σαντίκου και Κωνσταντίνου Νικ. Σαντίκου της 2014/99 Δ' επαναληπτικής περίληψης του ως άνω Δικ. Επιμελητή Ιωάννη Ντινόπουλου,

δ) η από 25.01.1999 ανακοπή των Βασιλείου Ραγκούση, Δημήτριου Αρδίτσογλου και Δημητρίου Ψάλτη κατά της από 06.11.1998 επιταγής προς πληρωμή της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κάτωθι αντιγράφου εκ Α' εκτελεστού απογράφου της με αριθμό 5683/90 διαταγής πληρωμής του Μον. Πρωτ. Αθηνών και κάθε μεταγενέστερης πράξης εκτέλεσης.

Από την έκθεση του νομικού ελέγχου επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 6.1. του ανωτέρω συμφωνητικού, η εκδίκαση των ως άνω ανακοπών έχει ματαιωθεί. Αν δεν ισχύει κάτι τέτοιο, είναι ενδεχόμενο να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις ανατροπής της μεταβίβασης της κυριότητας που επήλθε ως έμμεσο επακόλουθο της κατακυρώσεως να ανατραπεί σε περίπτωση που τελικά γίνουν δεκτές οι εν λόγω ανακοπές. Συνεπώς είναι εσφαλμένη η διατύπωση του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 6.1 σύμφωνα με το οποίο 'οι ανακοπές αυτές ακόμα και αν γίνουν δεκτές δεν επηρεάζουν, κατά το νόμο, το κύρος του πλειστηριασμού και εντεύθεν την απόκτηση της κυριότητας επί του μισθίου εκ μέρους της εκμισθώτριας, δεδομένου ότι δεν ασκήθηκε ανακοπή κατά της κατακυρωτικής έκθεσης'.

2) Μίσθωση συναφθείσα με το από 31.12.1997 συμφωνητικό Μίσθωσης μεταξύ της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ - Β. ΡΑΓΚΟΥΣΗΣ - Δ. ΨΑΛΤΗΣ - Δ. ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ Α.Ε.Β.Ε.Τ. και Τ.Ε.» ως εκμισθώτρια και του Αθανασίου Μεριβάκη του Χρήστου, ως μισθωτή. Με την εν λόγω σύμβαση μισθώθηκαν 338 θέσεις στεγασμένου Γκαράζ, που η εκμισθώτρια έχει στην πλήρη της κυριότητα, νομή και κατοχή, οι οποίες βρίσκονται στο Α' Υπόγειο και στο Β' Υπόγειο του Εμπορικού Κέντρου ΑΙΘΡΙΟ, και συγκεκριμένα:
α) τέσσερις (4) θέσεις στάθμευσης στην «Πλατεία» του κτιρίου του Εμπορικού Κέντρου,
β) εκατόν εξήντα μία (161) θέσεις στάθμευσης στο Α' Υπόγειο και
γ) εκατόν εβδομήντα τρεις (173) θέσεις στάθμευσης στο Β' Υπόγειο.

Συμφωνείται ρητά ότι ο μισθωτής υποχρεούται τις θέσεις που δεν του εκμισθώνονται να τις διατηρεί κενές και ελεύθερες παντός εμποδίου ώστε να είναι άνετη και ακώλυτη η χρήση τους και η προσπέλαση σ' αυτές από τους δικαιούχους μισθωτές τους ή από την εκμισθώτρια εταιρία.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 4111/27.03.2002 συμβόλαιο, το ανωτέρω μίσθιο περιήλθε στην πλήρη κυριότητα της Εκδότριας με αγορά από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., η οποία είχε στο μεταξύ αποκτήσει την πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του μισθίου εκ κατακυρώσεως ως υπερθεματίστρια σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό (βλέπε σχετικά, ανωτέρω περιγραφόμενο μισθωτήριο με εταιρία BELLADURMIENTE B.V.).

Επισημαίνεται από τον νομικό έλεγχο, ότι σύμφωνα με το άρθρο 1009 Κ.Πολ.Δ., το οποίο παραπέμπει στα άρθρα 614 και 616 του Αστικού Κώδικα, η μίσθωση ακινήτου που υπήρχε πριν τον πλειστηριασμό προστατεύεται, και ο νέος κτήτορας (ήτοι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.) υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης, εφόσον η μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και δεν υπήρχε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Επειδή δεν συνάγεται ότι υπήρχε κάποια τέτοια αντίθετη συμφωνία, προκύπτει ότι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είχε υπεισέλθει νόμιμα στην παρούσα μίσθωση, στη θέση της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ - Β. ΡΑΓΚΟΥΣΗΣ - Δ. ΨΑΛΤΗΣ - Δ. ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ Α.Ε.Β.Ε.Τ. και Τ.Ε.». Εν συνεχεία με το υπ΄ αριθμ. 4111/27.03.2002 συμβόλαιο, η εν λόγω μίσθωση και τα πάσης φύσεως εξ αυτής δικαιώματα και υποχρεώσεις συμμεταβιβάστηκαν από την πωλήτρια ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. στην Εκδότρια ως αγοράστρια. Επομένως η παρούσα μίσθωση συνεχίζεται πια στο πρόσωπο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία είναι πλέον η εκμισθώτρια.

Το μίσθιο συμφωνείται ότι θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, προς εκμετάλλευση, ενώ απαγορεύεται απόλυτα οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι δεκαετής αρχομένη την 01.01.1998 και λήγουσα την 31.12.2008.

Το μηνιαίο μίσθωμα από 01.01.1998 ορίστηκε στο ποσό των €7.923,70, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται ανά διετία ανάλογα με το ύψος του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό θα έχει καθοριστεί από την Τράπεζα της Ελλάδας για τους αμέσως προηγούμενους (12) μήνες και μάλιστα σε ποσοστό 75% του τιμαρίθμου του κόστους ζωής. Ορίζεται επίσης ότι η πρώτη αναπροσαρμογή θα γίνει την 01.01.1999 και θα επαναλαμβάνεται ανά διετία. Επιπλέον ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του τέλους χαρτοσήμου προς 3,6%

επί του εκάστοτε μισθώματος. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των δημοτικών φόρων και τελών και γενικά κάθε τέλους που έχει σχέση με το μίσθιο.

3) Μίσθωση συναφθείσα με το από 26.06.1985 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, όπως ισχύει με την από 16.05.1988 τροποποίηση, μεταξύ της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ - Β. ΡΑΓΚΟΥΣΗΣ - Δ. ΨΑΛΤΗΣ - Δ. ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ Α.Ε.Β.Ε.Τ, και Τ.Ε.», ως εκμισθώτρια, και της εταιρίας «ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε.» ως μισθώτριας.

Με την εν λόγω σύμβαση μισθώθηκαν: α) Χώρος επιφανείας 900 τ.μ. στην «Πλατεία» του Κτιρίου του Εμπορικού Κέντρου, β) «Κατάστημα» κάτωθι του παραπάνω χώρου της «Πλατείας», δηλαδή στο Α' Υπόγειο, επιφανείας 935 τ.μ., γ) Χώρος αποθήκης στο Β' Υπόγειο του κτιρίου επιφανείας 374 τ.μ., και δ) Χώρος σταθμεύσεως αυτοκινήτων επιφανείας 963 τ.μ. στο Α' Υπόγειο.

Σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 4111/27.03.2002 συμβόλαιο, το ως άνω μίσθιο περιήλθε στην πλήρη κυριότητα της Εκδότριας με αγορά από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., η οποία είχε στο μεταξύ αποκτήσει την πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του μισθίου εκ κατακυρώσεως ως υπερθεματίστρια σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό (βλέπε σχετικά, ανωτέρω περιγραφόμενο μισθωτήριο με εταιρία BELLADURMIENTE B.V.).

Επισημαίνεται από τον νομικό έλεγχο, ότι σύμφωνα με το άρθρο 1009 Κ.Πολ.Δ., το οποίο παραπέμπει στα άρθρα 614 και 616 του Αστικού Κώδικα, η μίσθωση ακινήτου που υπήρχε πριν τον πλειστηριασμό προστατεύεται, και ο νέος κτήτορας (ήτοι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.) υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης, εφόσον η μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και δεν υπήρχε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Επειδή δεν συνάγεται ότι υπήρχε κάποια τέτοια αντίθετη συμφωνία, προκύπτει ότι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είχε υπεισέλθει νόμιμα στην παρούσα μίσθωση, στη θέση της εταιρίας «ΑΙΘΡΙΟ - Β. ΡΑΓΚΟΥΣΗΣ - Δ. ΨΑΛΤΗΣ - Δ. ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ Α.Ε.Β.Ε.Τ. και Τ.Ε.». Εν συνεχεία με το ανωτέρω συμβόλαιο υπ΄ αριθμ. 4111/27.03.2002, η εν λόγω μίσθωση και τα πάσης φύσεως εξ αυτής δικαιώματα και υποχρεώσεις συμμεταβιβάστηκαν από την πωλήτρια ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. στην Εκδότρια ως αγοράστρια. Επομένως η παρούσα μίσθωση συνεχίζεται πια στο πρόσωπο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία είναι πλέον η εκμισθώτρια.

Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται για χρονικό διάστημα εννέα (9) ετών, αρχόμενο την 01.09.1988 και λήγον την 31.08.1997. Το μίσθωμα ορίζεται σε ποσοστό 1,3% επί των ετησίων ακαθαρίστων εσόδων, ήτοι επί το συνόλου του τιμήματος των πραγματοποιούμενων στο μίσθιο πωλήσεων, και μέχρι του συνολικού ποσού των €2.817.314,75, εάν όμως το σύνολον των ετησίων εισπράξεων υπερβεί το ποσόν αυτό, τότε το μίσθωμα ορίζεται σε ποσοστό 1,5% επί του συνόλου αυτών, σε κάθε περίπτωση μη δυναμένου να υπολείπεται ετησίως του ποσού των €17.608,22 (ελάχιστο ποσό μισθώματος). Το εκάστοτε αναλογούν χαρτόσημο βαρύνει και θα καταβάλλεται υφ' έκαστου των συμβαλλομένων κατά το ήμισυ (1/2).

Το εν λόγω πρόσθετο συμφωνητικό τροποποίησης κατατέθηκε στην αρμόδια Οικονομική Εφορία Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών στις 30.06.1988.

***4.8.1.4. Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με εταιρία BP HELLAS Α.Ε.***

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εκδότρια (Εκμισθώτρια) έχει συνάψει τις ακόλουθες συμβάσεις μίσθωσης με την εταιρία BP HELLAS Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Πετρελαιοειδών (Μισθώτρια):

1) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.454,90 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος της κοινότητας Αϊδινίου του Δήμου Αγχιάλου Ν. Μαγνησίας και της επί της Ν.Ε.Ο. Λαμίας - Λάρισας και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 116,60 τ.μ. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από τη Μισθώτρια σαν πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων, με εξωτερικές αντλίες βενζίνης και ακάθαρτου πετρελαίου συμπεριλαμβανομένου του εξοπλισμού τους και εγκαταστάσεις αναγκαίες και κατάλληλες για την πώληση βενζίνης και λοιπών πετρελαιοειδών προϊόντων, ορυκτελαίων και λιπαντικών. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό €302,00 και θα αναπροσαρμόζεται από την έναρξη του δεύτερου μισθωτικού έτους και εντεύθεν κατ' έτος αυξανόμενο κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτός ανακοινώνεται επισήμως από την Τράπεζα της Ελλάδος ή άλλη αρμόδια κρατική αρχή, προσαυξανόμενο κατά μία ποσοστιαία μονάδα. Επιπλέον η μισθώτρια βαρύνεται και με την καταβολή στην εκμισθώτρια ολόκληρου του αναλογούντος επί του καθαρού μισθώματος τέλους χαρτοσήμου και της υπέρ Ο.Γ.Α. προσαύξησης του, το οποίο κατά την υπογραφή του ως άνω συμφωνητικού ανήρχετο σε ποσοστό 3,6% επί του μισθώματος.

2) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.325,93 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Βραστήρας» του Δήμου Λάρισας και στη συμβολή της Ε.Ο. Αθηνών - Λάρισας - Θεσσαλονίκης με τις οδούς Δούκα και Γοργοποτάμου, στο οποίο υφίσταται πρα-

τήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων αποτελούμενο από αίθουσα πωλήσεως επιφάνειας 92 τ.μ. με υπόγειο 34 τ.μ. και αποθήκη 16,50 τ.μ. καθώς και εστιατόριο (travel stop) επιφανείας 283,70 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €8.908,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

3) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για δύο όμορα ακίνητα επιφανείας 7.344,40 τ.μ. και 4.831,20 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια Ανθήλης Φθιώτιδος επί της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας στη Χ.Θ. 203 + 840. Στο πρώτο από αυτά υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 85,90 τ.μ. και εστιατόριο αποτελούμενο από ισόγειο (333,50 τ.μ.) και υπόγειο (220 τ.μ.). Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €3.271,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

4) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 7.170,07 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στο δημοτικό διαμέρισμα Αγίου Ιωάννη του Δήμου Πασσαρώνος Ιωαννίνων και επί της Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσης, στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 137,76 τ.μ. μετά υπογείου 48,40 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €2.556,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

5) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.200 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Αλυκή» του Δήμου Βόλου στη συμβολή της Ε.Ο. Βόλου - Αθηνών, όπου φέρει τον αριθμό 11 με την οδό Χέϋδεν, στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 137,80 τ.μ. και υπόστεγα σταθμού αυτοκινήτων επιφανείας 1.380 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €6.145,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

6) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.533,10 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Αγρινίου επί της Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας, στο οποίο υφίστανται εγκαταστάσεις πρατηρίου πωλήσεως υγρών καυσίμων αποτελούμενες από τέσσερα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 246,84 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €1.219,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

7) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.152,38 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης στον κόμβο Λάρισας - Κατερίνης και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων αποτελούμενο από τρία κτίσματα επιφάνειας 20,32 τ.μ., 58,80 τ.μ. και 114,40 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €2.116,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

8) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 4.728,77 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται επί της Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης στη θέση «Ράμνα» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αλμυρού Μαγνησίας και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων αποτελούμενο από τρία κτίσματα επιφάνειας 92,45 τ.μ., 26,42 τ.μ. και 90,34 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €488,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

9) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 1.591 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Γέντζαλη» ή «Γλάρος» της περιφέρειας του χωρίου κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Νομού Χανίων επί της Ε.Ο. Κισσάμου - Χανίων, στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 130,87 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €3.005,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

10) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 2.490,75 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Τζάβρος στον

οικισμό Γουβιών του Δήμου Κερκυραίων επί της Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, στο οποίο υφίστανται εγκαταστάσεις πρατήριου πωλήσεως υγρών καυσίμων αποτελούμενες από δύο κτίσματα επιφάνειας 126,09 τ.μ. και 54,34 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €2.340,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

11) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 1.034,48 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Κορακοφωλιά» της πόλεως Κέρκυρας επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου αριθμ. 40, στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων συνολικής επιφάνειας 301,12 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €3.668,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

12) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για δύο αμφίπλευρα της Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης ακίνητα επιφανείας 5.208,99 τ.μ. (του πρώτου) και 3.355,22 τ.μ. (του δεύτερου), που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και τα οποία βρίσκονται στη θέση «Κονταρόλακα» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Σούρπης στο 275 χλμ. της Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης και αμφίπλευρα αυτής και στα οποία υφίστανται εγκαταστάσεις πρατήριου πωλήσεως υγρών καυσίμων που αποτελούνται από τρία κτίσματα (επί του α΄ ακινήτου) επιφανείας 59,61 τ.μ., 50,92 τ.μ. και 64,07 τ.μ. και από ένα κτίσμα (επί του β΄ ακινήτου) 66,60 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €462,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

13) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο, που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κουρτέσι» ή «Ζαβλάνι» επί της Ν.Ε.Ο. Πατρών - Αθηνών, στο οποίο υφίστανται εγκαταστάσεις πρατήριου πωλήσεως υγρών καυσίμων με αίθουσα πωλήσεων, πλυντήριο, λιπαντήριο και λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 206,66 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €4.636,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

14) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και οι οποίες βρίσκονται σε οικοδομή κείμενη στη Γλυφάδα Αττικής στη συμβολή της Λεωφ. Ποσειδώνος με την οδό Πανώπης, οι οποίες έχουν μεταξύ τους ενιαία χρήση και λειτουργική ενότητα και είναι οι εξής: α) η μοναδική ιδιοκτησία - χώρος του Β' υπογείου της άνω οικοδομής επιφανείας 202,80 τ.μ., β) η μοναδική ιδιοκτησία - χώρος του Α' υπογείου της άνω οικοδομής επιφανείας 433,60 τ.μ., γ) η μοναδική ιδιοκτησία του ισογείου επιφανείας 272,20 τ.μ., και λειτουργεί σε αυτές σταθμός εξυπηρέτησης αυτοκινήτων και πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €4.673,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

15) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 3.268,15 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της, το οποίο βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης στον κόμβο Λάρισας - Κατερίνης και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων αποτελούμενο από δύο κτίσματα επιφανείας 96,50 τ.μ. και 42,83 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €4.333,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

16) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 1.234,76 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Αγία Τριάς» στο Δήμο Καλαμάτας επί της Λεωφ. Αθηνών 158 και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 176,55 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €1.795,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

17) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 2.099,26 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της το οποίο βρίσκεται στο συνοικισμό Εργοχώρι του Δήμου Βεροίας και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων επιφανείας 190 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €3.937,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

18) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 899,38 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τζίνη» της πόλεως

των Πατρών στη συμβολή της οδού Κορίνθου 129 με την οδό Άστιγγος και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €4.414,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

19) Μίσθωση συναφθείσα με το από 27.03.2003 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης για ένα ακίνητο συνολικής επιφανείας 4.375,60 τ.μ., που η εκμισθώτρια απέκτησε και έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παναγιά Ξηριώτισσα» της περιφέρειας Δήμου Λαμίας και στο οποίο υφίσταται πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων με αίθουσα πωλήσεων, πλυντήριο και βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφανείας 259,9 τ.μ. Για τη συμφωνηθείσα χρήση, βλέπε ανωτέρω υπό 1 σύμβαση. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δεκαετής. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των €4.425,00 και ισχύουν κατά τα λοιπά, τα υπό ανωτέρω 1 σύμβαση, οριζόμενα.

### 4.8.2. Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)

#### *4.8.2.1. Σύμβαση Διαχείρισης και Παροχής Υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας*

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου, η Εταιρία συνήψε την 03.04.2003, σύμβαση Διαχείρισης και Παροχής Υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας, με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.), βάσει της οποίας η Εκδότρια, λειτουργούσα ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/1999, αναθέτει στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της (Property and Facilities Management Services).

Η ακίνητη περιουσία της Εταιρίας αποτελείται από τα ακίνητα που αυτή έχει στην ιδιοκτησία της κατά την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης, αλλά δύναται να διαμορφώνεται και με την απόκτηση-προσθήκη ή/ και απώλεια - αφαίρεση άλλων ακινήτων, ικανών να αποτελέσουν στοιχείο επένδυσης των διαθεσίμων της και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Οι υπηρεσίες του Συμβούλου καλύπτουν οποιαδήποτε σε σχέση με την ακίνητη περιουσία της Εταιρίας διαχειριστική ενέργεια ή/ και πράξη, με σκοπό την αποτελεσματική και προς όφελος της Εταιρίας διαχείριση και λειτουργία της ακίνητης περιουσίας από το Σύμβουλο, σύμφωνα με τις αρχές της χρηστής διοίκησης αλλότριας περιουσίας. Ο Σύμβουλος θα πρέπει να επιβλέπει τη ροή λειτουργίας της ακίνητης περιουσίας, διασφαλίζοντας την εκπλήρωση των υποχρεώσεων, που η Εταιρία έχει και φέρει υπό την ιδιότητά της ως ιδιοκτήτρια, εκμισθώτρια κ.ο.κ. της ακίνητης περιουσίας και ενός εκάστου ακινήτου έναντι των αντισυμβαλλομένων της, τις κατ' ιδίαν και κατά περίπτωση υφιστάμενες εκάστοτε συμβάσεις, που η Εταιρία έχει συνάψει, σε σχέση με την ακίνητη περιουσία με έκαστο αντισυμβαλλόμενό της ως και την τήρηση των υψηλών προδιαγραφών, που η Εταιρία έχει θέσει σε σχέση με την εν γένει διατήρηση, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της.

Η ετήσια αμοιβή του Συμβούλου ορίστηκε για το πρώτο έτος της διάρκειας της εν λόγω σύμβασης στο ποσό των €162.317,00. Μετά το πρώτο συμβατικό έτος και κάθε έτος ισχύος της η ως άνω αμοιβή του Συμβούλου συμφωνήθηκε να αναπροσαρμόζεται προσαυξανόμενης ετησίως, τουλάχιστον κατά τον ετήσιο πληθωρισμό της Ε.Σ.Υ.Ε., επί του αμέσως κατά το προηγούμενο της αναπροσαρμογής καταβαλλόμενου από την Εταιρία ποσού αμοιβής.

Η ως άνω Σύμβαση είναι αορίστου διάρκειας, αρχομένης από την ημερομηνία υπογραφής της.

#### *4.8.2.2. Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)*

Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου, η Εταιρία συνήψε την 03.04.2003 σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.), βάσει της οποίας η Εκδότρια, αναθέτει στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE , την παροχή υπηρεσιών εμπορικής αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, που η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της κατά την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης, καθώς και όποιων ήθελε στο μέλλον αποκτήσει η Εταιρία ή/ και απολέσει λόγω της ανανεώσεως και των τυχόν αλλαγών του χαρτοφυλακίου της.

Ο Σύμβουλος αναλαμβάνει ενδεικτικά την παροχή των κάτωθι υπηρεσιών:

α) το σχεδιασμό και οργάνωση στρατηγικής για μισθώσεις / πωλήσεις των ακινήτων της Εταιρίας,
β) την παροχή συμβουλών για τη βέλτιστη εμπορική αξιοποίηση των ακινήτων της Εταιρίας,
γ) την αποτίμηση της αξίας του εκάστοτε χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, στα πλαίσια των συνθηκών αγοράς αλλά και βάσει του ν. 2778/1999,
δ) την αποτίμηση της αξίας ακινήτων προς αγορά και πώληση ως και την παροχή συμβουλών, για το βέλτιστο τρόπο ολοκλήρωσης των αγοραπωλησιών,
ε) την έρευνα και επιλογή συνεργασιών για την προώθηση των ακινήτων της Εταιρίας και ειδικότερα με μεσίτες αστικών συμβάσεων, βάσει της στρατηγικής πωλήσεων/ μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας,

στ) το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο των ενεργειών των ως άνω τρίτων σχετικά με την εύρεση αγοραστών/ μισθωτών,
ζ) την προετοιμασία και σύνταξη των βασικών όρων και το συντονισμό κατάρτισης των σχετικών αναγκαίων συμφωνητικών μίσθωσης ή/ και συμβολαίων αγοραπωλησίας,
η) τη διεξαγωγή των τελικών διαπραγματεύσεων με τους αγοραστές/ μισθωτές, σε σχέση με την ιδιότητά του ως ειδικού συμβούλου,
θ) το σχεδιασμό και την οργάνωση της διαφημιστικής προβολής και εν γένει προώθησης της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας

Η ετήσια αμοιβή του Συμβούλου ορίστηκε για το πρώτο έτος διάρκειας της εν λόγω σύμβασης στο ποσό των €43.899,00 πλέον Φ.Π.Α. Μετά το πρώτο συμβατικό έτος, η εν λόγω αμοιβή του Συμβούλου συμφωνήθηκε να αναπροσαρμόζεται κατ' έτος, προσαυξανόμενη τουλάχιστον κατά τον ετήσιο πληθωρισμό της Ε.Σ.Υ.Ε., επί του αμέσως κατά το προηγούμενο της αναπροσαρμογής καταβαλλόμενου από την Εταιρία ποσού αμοιβής.

Η ως άνω Σύμβαση είναι αορίστου διάρκειας, αρχομένης από την ημερομηνία υπογραφής της.

*4.8.2.3. Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Management με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)*
Σύμφωνα με την έκθεση του νομικού ελέγχου, η Εταιρία συνήψε την 03.04.2003 σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Management με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.), βάσει της οποίας η Εκδότρια, αναθέτει στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, τις παρακάτω ενδεικτικά αναφερόμενες εν συντομία υπηρεσίες:

i) Να παρακολουθεί, ελέγχει και συντονίζει την εύρυθμη λειτουργία της οικονομικής και διοικητικής δραστηριότητας της Εταιρίας, στα πλαίσια της εμπορικής και φορολογικής νομοθεσίας καθώς και του ευρύτερου θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της,
ii) Να επιμελείται της παρακολούθησης και εξυπηρέτησης των χρηματοδοτικών αναγκών και υποχρεώσεων, που σχετίζονται σε ημερήσια και περιοδική βάση με τις ανάγκες των συμμετοχών ή/ και της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας,
iii) Να επιμελείται της είσπραξης των πάσης φύσεως εσόδων της Εταιρίας, που προέρχονται από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της ή/ και όσων ακίνητων πρόκειται να αποκτηθούν μελλοντικά από την Εταιρία,
iv) Να επιμελείται της παρακολούθησης και εξυπηρέτησης των δαπανών, εξόδων και σχετικών υποχρεώσεων, που σχετίζονται σε ημερήσια και περιοδική βάση με τις ανάγκες της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας,
v) Να διατηρεί τα απαραίτητα συστήματα και μονάδες για την ορθή και αποτελεσματική οικονομική και διοικητική παρακολούθηση των θεμάτων της Εταιρίας, σύμφωνα με τα εκάστοτε διαβιβαζόμενα από την Εταιρία στοιχεία, πληροφορίες, έγγραφα και δεδομένα, συμβαλλόμενη μετά από προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Εταιρίας, και όποτε τούτο απαιτείται, με οποιοδήποτε τρίτο φυσικό ή/ και νομικό πρόσωπο,
vi) Να συνεργάζεται με την Εταιρία, τα στελέχη αυτής και τους συμβούλους της, όποτε τούτο απαιτείται παρέχοντας και συμβουλευτικές υπηρεσίες, αναφορικά με την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας και με στόχο την εύρυθμη λειτουργία της οικονομικής και διοικητικής δραστηριότητας της Εταιρίας.

Η ετήσια αμοιβή του Συμβούλου ορίστηκε για το πρώτο έτος διάρκειας της εν λόγω σύμβασης στο ποσό των €115.887,87 πλέον Φ.Π.Α. Μετά το πρώτο συμβατικό έτος και κάθε έτος ισχύος της η ως άνω αμοιβή του Συμβούλου συμφωνήθηκε να αναπροσαρμόζεται προσαυξανόμενης ετησίως, τουλάχιστον κατά τον ετήσιο πληθωρισμό της Ε.Σ.Υ.Ε., επί του αμέσως κατά το προηγούμενο της αναπροσαρμογής καταβαλλόμενου από την Εταιρία ποσού αμοιβής.

Η ως άνω Σύμβαση είναι αορίστου διάρκειας, αρχομένης από την ημερομηνία υπογραφής της.

**4.8.3. Λοιπές Συμβάσεις**
Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, υφίστανται οι ακόλουθες λοιπές συμβάσεις της Εταιρίας, οι κυριότεροι όροι των οποίων έχουν ως εξής:

**α) Η από 01.01.2002 σύμβαση συντήρησης και τεχνικής υποστήριξης δύο (2) ανελκυστήρων του κτιρίου επί της Βασ. Σοφίας 75 με την εταιρία «Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - OTIS Α.Β.Ε.Τ.Ε.».**

Με τη σύμβαση[6] αυτή η εταιρία «Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - OTIS Α.Β.Ε.Τ.Ε.» ανέλαβε να προβεί στη συντήρηση και τεχνική υποστήριξη των ως άνω ανελκυστήρων έναντι μηνιαίου τιμήματος €375,64 πλέον Φ.Π.Α. Το εν λόγω τίμημα συμφωνήθηκε να αυξάνεται από 01.01.2003

*6. Συνεπεία της από 28.03.2005 μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου (βλέπε κεφ. 4.3. «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»), οι συμβάσεις με τις εταιρίες Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - OTIS Α.Β.Ε.Τ.Ε.» και «Asea Brown Boveri Α.Ε.» (η υπό β κατωτέρω) σχετικά με τη συντήρηση του κτιρίου καταγγέλθηκαν. Επιπλέον, σύμφωνα με το νομικό έλεγχο της Εταιρίας, σημειώνεται ότι η Εταιρία με τις από 12.04.2005 επιστολών της προς τις εταιρίες «Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - ΟΤΙΣ Α.Β.Ε.Τ.Ε.» και «ASEA BROWN BOVERI Α.Ε.» με τις οποίες τους ενημερώνει για την από 28.03.2005 πώληση του εν λόγω ακινήτου (δυνάμει της από 01.01.2002 σύμβασης πώλησης) και ζητείται η άμεση διακοπή των συνεργασιών τους. Σχετικά με την σύμβαση με την εταιρία «Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - ΟΤΙΣ Α.Β.Ε.Τ.Ε.», σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με την εν λόγω σύμβαση (άρθρο 10) έκαστος των συμβαλλομένων δύναται να την καταγγείλει αζημίως με απλή έγγραφη ανακοίνωση προς τον έτερο συμβαλλόμενο το αργότερο δύο μήνες πριν τη διακοπή, γεγονός που δίνει το δικαίωμα στην «Χ. ΒΕΡΕΜΗΣ - ΟΤΙΣ Α.Β.Ε.Τ.Ε.» να ζητήσει από την Εταιρία την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος για άλλους δύο μήνες.*

κατ' έτος κατά το ποσοστό του πληθωρισμού. Η εν λόγω σύμβαση είναι αορίστου χρόνου και η ισχύς της άρχισε από την ημερομηνία υπογραφής της, ήτοι από 01.01.2002.

**β) Η από 02.05.2003 σύμβαση συντήρησης του ιδίου ως άνω ακινήτου επί της Βασ. Σοφίας 75 με την εταιρία «Asea Brown Boveri Α.Ε.».**

Με την εν λόγω σύμβαση η εταιρία «Asea Brown Boveri Α.Ε.» ανέλαβε την (προληπτική και διορθωτική) συντήρηση όλων των Η/Μ εγκαταστάσεων (πλην του δικτύου δομημένης καλωδίωσης). Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίστηκε σε εικοσιτέσσερις (24) μήνες αρχομένης από την ημερομηνία υπογραφής της και λήγουσας την 02.05.2005. Η αμοιβή για την παροχή των υπηρεσιών της «Asea Brown Boveri Α.Ε.», ορίστηκε στο ποσό των €547,29 μηνιαίως. Στο ποσό αυτό δεν περιλαμβάνονται ο αναλογούν Φ.Π.Α., το κόστος διορθωτικής συντήρησης, το κόστος της αναγόμωσης πυροσβεστήρων, το κόστος των αναλωσίμων, ανταλλακτικών για την αποκατάσταση βλαβών, τα οποία βαρύνουν εξ΄ ολοκλήρου την Εταιρία. Η αμοιβή αυτή συμφωνήθηκε ότι θα παραμείνει σταθερή καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, ήτοι από 02.05.2003 έως 02.05.2005.

**γ) Η από 03.11.2003 σύμβαση παροχής λογιστικών, φοροτεχνικών και μισθοδοτικών υπηρεσιών με την εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΝΝΤ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ».**

Με την εν λόγω σύμβαση η εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΝΝΤ Α.Ε.», ανέλαβε να εξασφαλίζει, κατά τη διάρκεια ισχύος της συμφωνίας, και να έχει πλήρη ευθύνη των Λογιστικών, Μισθολογικών και Φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρίας στην Ελληνική επικράτεια. Στα πλαίσια των εν λόγω καθηκόντων της ενδεικτικά ανέλαβε: α) να τηρεί τα Λογιστικά βιβλία της Εταιρίας σύμφωνα με τους κανόνες του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Κ.Β.Σ.), β) να προετοιμάζει μηνιαία μισθοδοσία και να υπολογίζει όλες τις ισχύουσες κρατήσεις και εισφορές, γ) να καταρτίζει και να υπογράφει τις διμηνιαίες δηλώσεις που είναι απαραίτητες για τις παρακρατήσεις από αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών, δ) να καταρτίζει και να υπογράφει τις μηνιαίες και ετήσιες καταστάσεις Φ.Π.Α. και λοιπών παρακρατούμενων φόρων, ε) να καταρτίζει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, στ) να καταρτίζει και να υπογράφει όλες τις απαραίτητες, περιοδικές /ετήσιες φορολογικές δηλώσεις και να τις υποβάλει στις αρμόδιες Φορολογικές Αρχές κ.τ.λ.

Η αμοιβή της εταιρίας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΝΝΤ Α.Ε.» για την παρακολούθηση των λογιστικών, μισθοδοτικών και φορολογικών δραστηριοτήτων της Εταιρίας συμφωνήθηκε να τιμολογείται σε μηνιαία βάση έναντι €700,00 και της Φοροτεχνικής παρακολούθησης έναντι 600,00 ήτοι το σύνολο μηνιαίως συμφωνήθηκε στα €1.300,00. Εκτός των ανωτέρω συμφωνήθηκαν για επιμέρους λογιστικές και φοροτεχνικές εργασίες επιπρόσθετες αμοιβές.

Έναρξη ισχύος της εν λόγω σύμβασης ορίστηκε η 01.11.2003 και λήξη της 31.12.2004, ενώ προβλέφθηκε ότι θα ανανεώνεται αυτοδίκαια στη λήξη της για διάρκεια ενός έτους κάθε φορά. Ο κάθε συμβαλλόμενος μπορεί να δηλώσει εγγράφως την μη ανανέωσή της εν λόγω σύμβασης τρεις μήνες προ της παρόδου της εκάστοτε ετήσιας συμβατικής διάρκειας. Η εν λόγω σύμβαση έχει ανανεωθεί για το έτος 2005.

## 4.9. Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, η Εταιρία σε συμμόρφωση προς την παράγραφο 11 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, που ορίζει ότι ''...τα ακίνητα στα οποία επενδύει η εταιρία ασφαλίζονται υποχρεωτικά...'', καθώς και με την υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με θέμα «Καθορισμός Ελάχιστου Περιεχομένου Ασφαλιστικών Συμβολαίων των Ακινήτων στα οποία επενδύουν τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητα», η Εταιρία έχει συνάψει τις ακόλουθες ασφαλιστικές συμβάσεις:

### 4.9.1. Ασφαλιστικές Συμβάσεις Ακινήτων Εταιρίας

Η Εταιρία έχει συνάψει τα κάτωθι ασφαλιστήρια συμβόλαια, με την Ανώνυμη Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων «ΟΡΙΖΩΝ Α.Ε.Γ.Α.», που εδρεύει στη Λεωφόρο Αμαλίας 26Α στην Αθήνα και που καλύπτουν τα ακίνητά της: 1) επί της οδού Κοραή 5 στην Αθήνα, 2) επί της οδού Ιάσονος 1, στο Βόλο, 3) επί της Λεωφόρου Κηφισίας 296, στο Χαλάνδρι Αττικής, 4) επί της οδού Τσιμισκή 2, στη Θεσσαλονίκη, 5) επί της οδού Αχαρνών 421, στην Αθήνα, 6) επί της Λεωφόρου Βασιλ. Σοφίας 75[7], στην Αθήνα και 7) επί της Αγίου Κων/νου 40, στο Μαρούσι:

| ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | ΚΛΑΔΟΣ | ΜΙΚΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ποσά σε €) |
|---|---|---|
| 31312/ 35355 | ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ | 57.248,94 |
| 5362 | ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ | 360,50 |

*7. Συνεπεία της από 28.03.2005 μεταβίβασης του εν λόγω ακινήτου (βλέπε κεφ. 4.3. «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»), η ασφαλιστική κάλυψη για το εν λόγω ακίνητο θα ακυρωθεί. Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο της Εταιρίας σημειώνεται ότι η Εταιρία με την από 12.04.2005 επιστολή της προς την εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ Α.Ε.» ζητάει την διακοπή ασφάλισης Περιουσίας και Αστικής Ευθύνης (σύμφωνα με τα υπ' αριθ. 31312/35355 και 5362 αντίστοιχα ασφαλιστήρια συμβόλαια) του εν λόγω ακινήτου, συνεπεία της από 28.03.2005 πώλησης.*

Αναλυτικότερα:
**α) Συμβόλαιο υπ' αριθμ. 31312/35355.** Διάρκεια συμβολαίου από 31.12.2004 έως 31.12.2005. Καλυπτόμενοι Κίνδυνοι: **α.** Πυρκαγιά **β.** Σεισμός: Ζημιές εκ κλονισμού και/ ή πυρκαγιάς **γ.** Συμπληρωματικοί Κίνδυνοι: **1.** Πυρκαγιά από δάσος, **2.** Ζημιές πυρός εκ πτώσεως κεραυνού, **3.** Βραχυκύκλωμα, **4.** Ευρεία έκρηξη συμπεριλαμβανομένης και της έκρηξης του λέβητα κεντρικής θέρμανσης, **5.** Στάσεις, απεργίες, οχλαγωγία, πολιτικές ταραχές, **6.** Κακόβουλες ενέργειες, **7.** Τρομοκρατικές ενέργειες, **8.** Θύελλα - Καταιγίδα, **9.** Πλημμύρα, **10.** Διάρρηξη Σωληνώσεων, **11.** Πρόσκρουση Οχήματος, **12.** Διαρροή από SPRINKLERS (συστήματα πυρόσβεσης), **13.** Καπνός, **14.** Χιόνι, παγετός, χαλάζι **15.** Κλοπή κατόπιν Διαρρήξεως, **16.** Καθίζηση και/ή ύψωση και/ή κατολίσθηση εδάφους **17.** Αποκομιδή Συντριμμάτων και Απορριμμάτων - Εκκαθάριση και Εξομάλυνση Εδάφους, **18.** Πτώση Αεροσκαφών, **19.** Θραύση κρυστάλλων, **20.** Κάλυψη σε Αξία Αποκαταστάσεως, **21.** Κάλυψη Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων για υλικές ζημιές προερχόμενες από τους καλυπτόμενους κινδύνους, **22.** Κάλυψη Απώλειας Ενοικίων από Εκμισθωμένο Ακίνητο. Τα ετήσια ασφάλιστρα για το ανωτέρω περιγραφόμενο ασφαλιστήριο συμβόλαιο ανέρχονται σε €57.248,94.

Τα ανώτατα όρια αποζημίωσης ανά ακίνητο παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| **ΑΚΙΝΗΤΑ** | **ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (ποσά σε €)*** |
|---|---|
| 1. Κοραή 5, Αθήνα | 5.922.216,82 |
| 2. Καρτάλη & Ιάσονος 1, Βόλος | 3.166.310,83 |
| 3. Κηφισίας & Ναυαρίνου 296, Χαλάνδρι | 1.120.973,33 |
| 4. Τσιμισκή 2 & Κατούνη, Θεσσαλονίκη | 8.026.307,80 |
| 5. Αχαρνών 421, Άγ. Ελευθέριος | 582.118,64 |
| 6. Αγ. Κων/νου 40 & Σφακτηρίας (ΑΙΘΡΙΟ) | 3.808.063,85 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **22.625.991,26** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

◆ Ειδικές Πρόσθετες Συμφωνίες:
1. Κατά τροποποίηση του ειδικού όρου (5.30) επεκτείνεται η κάλυψη της αστικής ευθύνης έναντι τρίτων και για υλικές ζημιές συνεπεία των καλυπτόμενων κινδύνων.
2. Κατά τροποποίηση του ειδικού όρου απώλειας εισοδήματος ενοικίου, η παρούσα κάλυψη ισχύει για περίοδο 24 μηνών και για απώλειες ή ζημιές προερχόμενες από τους καλυπτόμενους κινδύνους του ανωτέρω συμβολαίου.
3. Κατά τροποποίηση του ειδικού όρου «Θύελλα - Καταιγίδα» συμπεριλαμβάνονται και ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα, που βρίσκονται εκτός του κτιρίου.
4. Κατά τροποποίηση του ειδικού όρου «Διάρρηξη Σωληνώσεων» συμπεριλαμβάνονται και οι ζημιές νερών από εγκαταστάσεις αποχετεύσεως.

**β) Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο Αστικής Ευθύνης υπ' αριθμ. 5362.** Με το εν λόγω ασφαλιστήριο συμβόλαιο, καλύπτεται η Αστική Ευθύνη της Εταιρίας, που προβλέπεται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και προέρχεται από τη χρήση των κτιρίων, που αναφέρονται στο Συμβόλαιο υπ' αριθμ. 31312/38365 και στις Πρόσθετες Πράξεις επί αυτού. Διάρκεια συμβολαίου από 31.12.2004 έως 31.12.2005. Τα ανώτατα όρια αποζημίωσης, όπως προβλέπονται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο έχουν ως ακολούθως: **1.** Θάνατος / Σωματικές Βλάβες κατ' άτομο: €30.000,00, **2.** Υλικές ζημιές ανά ατύχημα: €10.000,00, **3.** Ομαδικό ατύχημα: €90.000,00, **4.** Ανώτατο ετήσιο όριο: €100.000,00. Τα ετήσια ασφάλιστρα για το ανωτέρω ασφαλιστήριο συμβόλαιο, ανέρχονται σε €360,50.

### 4.9.2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις Πρατηρίων Υγρών Καυσίμων

Η Εταιρία έχει συνάψει τα κάτωθι ασφαλιστήρια συμβόλαια, με την Ανώνυμη Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων «ΟΡΙΖΩΝ Α.Ε.Γ.Α.», που εδρεύει στη Λεωφόρο Αμαλίας 26Α στην Αθήνα και που καλύπτουν τα δέκα εννέα (19) κτίρια πρατήριων υγρών καυσίμων που μισθώνονται από την εταιρία BP HELLAS Α.Ε. (εφεξής «BP»), σε διάφορες περιοχές ανά την Ελλάδα:

| **ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ** | **ΚΛΑΔΟΣ** | **ΜΙΚΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ (ποσά σε €)** |
|---|---|---|
| 33299/ 36211 | ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ | 10.528,06 |
| 5103/5475 | ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ | 195,70 |

Αναλυτικότερα:
**α) Συμβόλαιο υπ' αριθμ. 33299/ 36211.** Διάρκεια συμβολαίου από 27.03.2005 έως 27.03.2006. Καλυπτόμενοι Κίνδυνοι: **α.** Πυρ-

καγιά **β.** Σεισμός: Ζημιές εκ κλονισμού και/ ή πυρκαγιάς **γ.** Απώλεια ενοικίου (πυρός) **δ.** Απώλεια ενοικίου (σεισμός) **ε.** Απώλεια ενοικίου (συμπληρωματικοί κίνδυνοι) **στ.** Συμπληρωματικοί Κίνδυνοι: **1.** Πυρκαγιά από δάσος, **2.** Ζημιές πυρός εκ πτώσεως κεραυνού, **3.** Βραχυκύκλωμα, **4.** Έκρηξη, **5.** Στάσεις, απεργίες, οχλαγωγία, πολιτικές ταραχές, **6.** Κακόβουλες ενέργειες, **7.** Τρομοκρατικές ενέργειες, **8.** Θύελλα - Καταιγίδα, **9.** Πλημμύρα, **10.** Διάρρηξη Σωληνώσεων, **11.** Πρόσκρουση Οχήματος, **12.** Καπνός, **13.** Χιόνι, Παγετός, Χαλάζι, **14.** Κλοπή κατόπιν διαρρήξεως, **15.** Καθίζηση και/ ή ύψωση και/ ή κατολίσθηση εδάφους, **16.** Πτώση αεροσκαφών, **17.** Θραύση Κρυστάλλων, **18.** Κατάρρευση Οικοδομών, **19.** Κάλυψη σε αξία αποκατάστασης καινούργιου, **20.** Κάλυψη απώλειας ενοικίου από εκμισθωμένο ακίνητο. Τα ετήσια ασφάλιστρα για το ανωτέρω περιγραφόμενο ασφαλιστήριο συμβόλαιο ανέρχονται σε €10.528,06.

Στο ανωτέρω ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναφέρονται οι ακόλουθες απαλλαγές:

1) Κατά τροποποίηση των ειδικών όρων σεισμών, καθίζησης και/ ή κατολίσθησης εδάφους και κατάρρευση οικοδομών ορίζεται απαλλαγή 2% επί της ασφαλιζόμενης αξίας ανά γεγονός και ανά διεύθυνση κινδύνου.
2) Για κάθε ζημιά από τις λοιπές ανωτέρω καλύψεις (εκτός πυρκαγιάς) ισχύει απαλλαγή 10% επί της ζημίας με ελάχιστο το ποσό των €1.000,00.

Τα ανώτατα όρια αποζημίωσης για κάθε ένα από τα δέκα εννέα (19) πρατήρια υγρών καυσίμων έχουν ως ακολούθως:
Α. **Πυρκαγιά:** Μέχρι €2.570.355.
Β. **Σεισμός:** Ζημιές εκ κλονισμού και/ ή πυρκαγιάς: Μέχρι €2.570.355.
Γ. **Συμπληρωματικοί Κίνδυνοι:** Μέχρι €2.570.355.
Δ. **Απώλεια ενοικίου** (πυρός): Μέχρι €839.758,65.
Ε. **Απώλεια Ενοικίου** (σεισμός): Μέχρι €839.758,65.
ΣΤ. **Απώλεια Ενοικίου** (συμπληρωματικοί κίνδυνοι): Μέχρι €839.758,65.

Αναλυτικότερα τα ανώτατα όρια ανά ακίνητο παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| **ΑΚΙΝΗΤΑ** | | **ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (ποσά σε €)** |
|---|---|---|
| 1. | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας | 338.264,34 |
| 2. | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας | 62.345,17 |
| 3. | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας | 329.020,68 |
| 4. | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων | 122.477,01 |
| 5. | Αθηνών 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας | 358.210,93 |
| 6. | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας | 139.748,19 |
| 7. | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 98.008,31 |
| 8. | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 111.141,70 |
| 9. | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γλάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων | 99.081,35 |
| 10. | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 121.558,77 |
| 11. | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας | 199.692,07 |
| 12. | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας | 75.853,33 |
| 13. | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας | 165.428,13 |
| 14. | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής | 453.253,75 |
| 15. | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 154.799,53 |
| 16. | Λεωφ. Αθηνών 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας | 112.318,68 |
| 17. | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας | 147.735,23 |
| 18. | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας | 131.954,55 |
| 19. | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας | 189.221,93 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **3.410.113,65** |

**β) Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο Αστικής Ευθύνης υπ' αριθμ. 5103/5475.** το εν λόγω ασφαλιστήριο συμβόλαιο καλύπτεται η Αστική Ευθύνη της Εταιρίας, που προβλέπεται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και προέρχεται από τις κτιριακές εγκαταστάσεις των δέκα εννέα (19) πρατηρίων υγρών καυσίμων της ΒΡ, που ανήκουν στην ιδιοκτησία της Εταιρίας. Διάρκεια συμβολαίου από 27.03.2005 έως

27.03.2006. Τα ανώτατα όρια αποζημίωσης, όπως προβλέπονται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο έχουν ως ακολούθως: 1. Θάνατος / Σωματικές Βλάβες κατ' άτομο: Μέχρι €30.000,00, 2. Υλικές ζημιές ανά ατύχημα: Μέχρι €10.000,00, 3. Ομαδικό ατύχημα: € 60.000,00, 4. Ανώτατο ετήσιο όριο (για το σύνολο των ακινήτων): €100.000,00. Τα ετήσια ασφάλιστρα για το ανωτέρω ασφαλιστήριο συμβόλαιο, ανέρχονται σε €10,30 ανά κατάστημα, ήτοι συνολικά σε €195,70.

Στο ανωτέρω ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναφέρεται απαλλαγή €100,00 ανά υλική ζημιά.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο, όπως αυτό προκύπτει από τα αντίστοιχα ασφαλιστικά συμβόλαια έναντι κινδύνου πυρός και λοιπών κινδύνων, υπερκαλύπτει την, κατά την 31.12.2004, αξία κτήσεως των κτιρίων της Εταιρίας και είναι σύμφωνα με την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί «Καθορισμός ελάχιστου περιεχομένου ασφαλιστηρίων συμβολαίων.....».

Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο καλύπτει α) το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμηση της οικοδομής), β) την αστική ευθύνη του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και γ) την απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες.

Η Εταιρία έχει εξασφαλίσει επαρκή ασφαλιστική κάλυψη για την αξία των ενσώματων ακινητοποιήσεών της και των αποθεμάτων της και πληρείται η προϋπόθεση του άρθρου 219 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α.

## 4.10. Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου

Η εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, από την ίδρυσή της έως σήμερα, έχει ως ακολούθως:

- Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίσθηκε σε 20.000.000 δρχ. (€58.694,06) διαιρούμενο σε 20.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η κάθε μία, ολοσχερώς καταβεβλημένο (ΦΕΚ 11445/15.12.2000).

- Με την από 24.11.2000 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 11454/15.12.2000), το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε με καταβολή μετρητών κατά 450.000.000 δρχ. (€1.320.616,29) με την έκδοση 450.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η καθεμία. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 470.000.000 δρχ. (€1.379.310,34) διαιρούμενο σε 470.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η κάθε μία.

Σημειώνεται, σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, ότι στο εν λόγω ΦΕΚ εκ παραδρομής αναφέρει την από 27.11.2000 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας αντί την από 24.11.2000 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

- Με την από 09.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 2184/17.03.2003), το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε με καταβολή μετρητών κατά 3.201.400.000 δρχ. (€9.395.157,74) με την έκδοση 3.201.400 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 3.671.400.000 δρχ. (€10.774.468,09), διαιρούμενο σε 3.671.400 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η κάθε μία.

- Με την από 27.09.2002 απόφαση της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 2184/17.03.2003), αποφασίστηκε η μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από Δραχμές σε ΕΥΡΩ. Πιο συγκεκριμένα αποφασίστηκε: α) η μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής τιμής έκαστης μετοχής σε ευρώ από 1.000 δρχ. η κάθε μία σε €2,9347 η κάθε μία και β) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με αύξηση της ονομαστικής αξίας έκαστης μετοχής κατά € 0,0653, ανερχομένης ούτω της τιμής έκαστης μετοχής σε €3,00 με κεφαλαιοποίηση κερδών προηγουμένων χρήσεων κατά € 239.731,91. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε €11.014.200 διαιρούμενο σε 3.671.400 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

- Με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 2184/17.03.2003), το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε με καταβολή μετρητών κατά €7.860.000,00 με την έκδοση 2.620.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €10,08 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών ύψους €18.549.600,00 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο». Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε €18.874.200,00, διαιρούμενο σε 6.291.400 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

Σημειώνεται, σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, ότι τόσο το ΦΕΚ 2184/17.03.2003, όσο και το από 14.02.2003 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, αναφέρουν εκ παραδρομής ότι, το μετοχικό κεφάλαιο διηρείτο σε «έξι χιλιάδες διακόσια ενενήντα μία και τετρακόσιες μετοχές» αντί του ορθού «έξι εκατομμύρια διακόσιες ενενήντα μία χιλιάδες τετρακόσιες μετοχές».

- Με την από 11.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 2309/21.03.2003), το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προερχόμενο από το λογαριασμό «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο» ποσού €18.549.600,00 με την έκδοση 6.183.200 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε €37.423.800,00, διαιρούμενο σε 12.474.600 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία. Η καταβολή του ποσού αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ως άνω πιστοποιήθηκε με το από 12.03.2003 πρακτικό του Δ.Σ. που καταχωρήθηκε στο ΜΑΕ την 27.03.2003 και ανακοίνωση περί τούτου δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 2657/04.04.2003.

- Με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας (ΦΕΚ 10286/02.10.2003), αποφασίστηκε η μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της Εταιρίας από €3,00 σε €1,00 με ταυτόχρονη αύξηση του αριθμού των μετοχών της Εταιρίας από 12.474.600 κοινές ονομαστικές μετοχές σε 37.423.800 ονομαστικές μετοχές. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €37.423.800,00 διαιρούμενο σε 37.423.800 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της από 24.09.2003 αποφάσισε τα εξής:

1. Την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
2. Την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €12.474.600 με την έκδοση 12.474.600 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μια, οι οποίες θα διατεθούν στο σύνολό τους στο ευρύ επενδυτικό κοινό με Δημόσια Εγγραφή.
3. Την κατάργηση του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, προκειμένου να υπάρξει ικανοποιητική διασπορά των μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Εγγραφής.
4. Την τροποποίηση, σύμφωνα με τις παραπάνω αποφάσεις, του άρθρου 5 του καταστατικού.
5. Την εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, όπως διαπραγματευτεί και καθορίσει σε συνεργασία με τους Κυρίους Αναδόχους, την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών.
6. Οι νέες κοινές ονομαστικές μετοχές θα συμμετέχουν στα κέρδη της χρήσης του έτους που θα λάβει χώρα η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α. προς διαπραγμάτευση.

- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας της από 28.04.2005, σε επανάληψη της από 01.12.2004 Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης και της από 24.09.2003 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης λόγω παρελεύσεως της προθεσμίας πέντε μηνών για την καταβολή της αυξήσεως, αποφάσισε τα εξής:

1. Την επαναβεβαίωση της απόφασης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με την υποβολή επικαιροποιημένου φακέλου.
2. Την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €12.474.600,00 με την έκδοση 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία, οι οποίες θα διατεθούν στο σύνολό τους στο ευρύ επενδυτικό κοινό με Δημόσια Εγγραφή.
3. Οι νέες μετοχές που θα προκύψουν από την ως άνω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου θα δικαιούνται μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2004.
4. Την κατάργηση του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, προκειμένου να υπάρξει ικανοποιητική διασπορά των μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Εγγραφής.
5. Την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας περί «Μετοχικού Κεφαλαίου».
6. Την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, όπως για λογαριασμό της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, προβεί στον καθορισμό τιμής διάθεσης των εκδοθησομένων νέων μετοχών, σε συνεργασία με τους Κυρίους Αναδόχους.

Μετά την υλοποίηση της ανωτέρω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, αυτό θα ανέρχεται σε €49.898.400,00, διαιρούμενο σε 49.898.400 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

**Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας (καθώς και η έγκριση εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α.) τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης των αρμοδίων διοικητικών αρχών.**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη και ο τρόπος κάλυψης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας από την ίδρυσή της:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (ποσά σε δρχ./€)**

| | | ΤΡΟΠΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΗΜ/ΝΙΑ Γ.Σ.** | **ΑΡ. ΦΕΚ** | **ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ** | **ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ** | **ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ** | **ΚΕΦ/ΣΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ** | **ΣΥΝ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ** | **ΟΝ. ΑΞΙΑ ΜΕΤ/ΧΗΣ** | **ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ** |
| Ίδρυση | ΦΕΚ 9528/ 30.11.1999 | Δρχ. 20.000.000 | Δρχ. 1.000 | Δρχ. 20.000.000 | - | Δρχ. 20.000.000 | Δρχ. 1.000 | 20.000 |
| 24.11.2000 | ΦΕΚ 11454/ 15.12.2000 | Δρχ. 450.000.000 | Δρχ. 1.000 | Δρχ. 450.000.000 | - | Δρχ. 470.000.000 | Δρχ. 1.000 | 470.000 |
| 09.11.2001 | ΦΕΚ 2184/ 17.03.2003 | Δρχ. 3.201.400.000 | Δρχ. 1.000 | Δρχ. 3.201.400.000 | - | Δρχ. 3.671.400.000 | Δρχ. 1.000 | 3.671.400 |
| 27.09.2002 | ΦΕΚ 2184/ 17.03.2003 | Μετατροπή Μετοχικού Κεφαλαίου και μετατροπή ονομαστικής αξίας μετοχής από Δρχ.1.000 σε €2,9347 | | | | €10.774.468,09 | €2,9347 | 3.671.400 |
| | | €239.731,91 | - | - | €239.731,91 | €11.014.200,00 | €3,00 | 3.671.400 |
| 14.02.2003 | ΦΕΚ 2184/ 17.03.2003 | €7.860.000,00 | €10,08 | €7.860.000,00 | - | €18.874.200,00 | €3,00 | 6.291.400 |
| 11.03.2003 | ΦΕΚ 2309/ 21.03.2003 | €18.549.600,00 | - | | -€18.549.600,00 | €37.423.800,00 | €3,00 | 12.474.600 |
| 21.07.2003 | ΦΕΚ 10286/ 02.10.2003 | Μείωση Ονομαστικής Αξίας των Μετοχών από €3,00 σε €1,00 η κάθε μία | | | | €37.423.800,00 | €1,00 | 37.423.800 |
| **Πριν την Παρούσα Αύξηση** | | **€37.423.800,00** | | | | **€37.423.800,00** | **€1,00** | **37.423.800** |
| **Παρούσα Αύξηση Ε.Γ.Σ. 28.04.2005** | | **€12.474.600,00** | | **€12.474.600,00** | | **€12.474.600,00** | **€1,00** | **12.474.600** |
| **Μετά την Παρούσα Αύξηση** | | | | | | **€49.898.400,00** | **€1,00** | **49.898.400** |

## 4.11. Ίδια Κεφάλαια - Λογιστική Αξία Μετοχής

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας και η Λογιστική Αξία της μετοχής της πριν και μετά την Παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.**

| **(ποσά σε €)** | **Προ της Αύξησης [1]** | **Παρούσα Αύξηση** | **Μετά την Αύξηση** |
|---|---|---|---|
| **Αριθμός Μετοχών** | **37.423.800** | **12.474.600** | **49.898.400** |
| Ονομαστική Αξία | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 37.423.800,00 | 12.474.600,00 | 49.898.400,00 |
| Διαφορές από Αναπροσαρμογή Αξίας Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων | 726.165,81 | - | 726.165,81 |
| Αποθεματικό Έκδοσης Μετοχών Υπέρ το Άρτιο | - | - | Μ/Δ |
| Τακτικό Αποθεματικό | 837.137,92 | | 837.137,92 |
| Λοιπά Αποθεματικά | 2.875,37 | | 2.875,37 |
| Υπόλοιπο Κερδών Χρήσεως εις Νέο | 1.648.084,30 | | 1.648.084,30 |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **40.638.063,40** | | Μ/Δ |
| **Λογιστική Αξία Μετοχής [2]** | **1,09** | | Μ/Δ |

*Μ/Δ Μη Διαθέσιμα.*

*1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ισολογισμού της 31.12.2004, λαμβάνοντας υπόψη τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, σύμφωνα με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας.*

*2. Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση το φυσικό αριθμό των μετοχών μετά την μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, σύμφωνα με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας*

Για τον υπολογισμό των αναμορφωμένων Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας και της λογιστικής αξίας της μετοχής, έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου, ο οποίος διενήργησε τον Οικονομικό και Λογιστικό Έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003 καθώς επίσης και οι παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας. Δ. Ξενάκη η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004. Τα Ιδια Κεφάλαια της Εταιρίας και η λογιστική αξία της μετοχής διαμορφώνονται ως ακολούθως:

| ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ. €)** | **31.12.2000** | **31.12.2001** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
| **Ίδια Κεφάλαια Ισολογισμού** | | | | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 1.379 | 10.774 | 11.014 | 37.424 | 37.424 |
| Διαφορές Αναπροσαρμογής Αξίας Παγίων | - | - | - | - | 726 |
| Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά - έκτακτα - αφορολόγητα) | - | 92 | 155 | 500 | 840 |
| Αποτελέσματα εις Νέο | (119) | 1.433 | 9 | 1.919 | 1.648 |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **1.261** | **12.299** | **11.178** | **39.843** | **40.638** |
| Μείον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης | - | - | (15) | 3 | 3 |
| Μείον: Αποσβέσεις Εξόδων Εγκατάστασης | 368 | 368 | 368 | 337 | 337 |
| Μείον: Δεδουλευμένοι Τόκοι | 15 | - | 4 | - | - |
| Μείον: Φ.Π.Α. εισροών | - | 1 | - | - | - |
| Μείον: Έκπτωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας | | (1) | (1) | (1) | - |
| Μείον: Πρόστιμο Δήμου Αθηναίων | - | - | - | - | 3 |
| Μείον: Φόρος Εισοδήματος | - | - | - | 2 | 2 |
| Μείον: Συσσωρευμένοι Φόροι Φορολογικού Ελέγχου | - | 13 | 29 | 256 | - |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια** | **878** | **11.917** | **10.793** | **39.245** | **40.293** |
| **Αναμορφωμένη Λογιστική Αξία Μετοχής** [1] | **0,636** | **1,106** | **0,980** | **1,049** | **1,077** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*1. Η αναμορφωμένη λογιστική αξία της μετοχής υπολογίστηκε με βάση τα Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό των μετοχών στο τέλος κάθε χρήσης αναμορφωμένο μόνο ως προς τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από €3,00 σε €1,00 η κάθε μία.*

## 4.12. Μέτοχοι

Η εταιρία ιδρύθηκε το 1999 με την επωνυμία «ΑΝΤΙUM Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρία Holdings». Ιδρυτικοί μέτοχοι ήταν η κα Κατσούρη Ειρήνη του Νικολάου συζ. Γεωργίου Βασιλείου (50%) και ο κ. Αυγουστής Αυγουστάκης του Γεωργίου (50%).

Αναφορικά με τις μεταβολές που επήλθαν στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σημειώνονται τα εξής:

1) Την 06.12.2000 η κα Ειρήνη Κατσούρη, η οποία ήταν αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος 10.000 ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) εκάστης, προέβη στις ακόλουθες μεταβιβάσεις:

α) Μεταβίβασε προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., 9.999 ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας, ελεύθερες από οποιοδήποτε βάρος, χρέος, κατάσχεση, ενέχυρο και νομικό ή πραγματικό ελάττωμα γενικώς, με το από 06.12.2002 «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πωλήσεως Ονομαστικών Μετοχών» (αριθμ. καταχώρησης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. 116/11.12.2000) έναντι τιμήματος €29.344,09. Για τις ανωτέρω μετοχές εκδόθηκε ένας προσωρινός τίτλος (αυξ. αριθμ. τίτλου 1 και αυξ. αριθμ. μετοχής 1 - 9.999), ενώ για την εν λόγω μεταβίβαση υποβλήθηκε στην αρμόδια Εφορία η υπ' αριθμ. 3133/05.12.2000 δήλωση φόρου μεταβίβασης ονομαστικών μετοχών.

β) Μεταβίβασε προς την ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. μία (1) ονομαστική μετοχή της Εταιρίας, ελεύθερη από οποιοδήποτε βάρος, χρέος, κατάσχεση, ενέχυρο και νομικό ή πραγματικό ελάττωμα γενικώς, με το από 06.12.2002 «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πωλήσεως Ονομαστικών Μετοχών» (αριθμ. καταχώρησης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. 115/11.12.2000) έναντι τιμήματος €2,93. Για την ανωτέρω μετοχή εκδόθηκε ένας προσωρινός τίτλος (αυξ. αριθμ. τίτλου 2 και αυξ. αριθμ. μετοχής 10.000), ενώ για την εν λόγω μεταβίβαση υποβλήθηκε στην αρμόδια Εφορία η υπ' αριθμ. 3136/5.12.2000 δήλωση φόρου μεταβίβασης ονομαστικών μετοχών.

2) Την 06.12.2000 ο κ. Αυγουστής Αυγουστάκης, ο οποίος ήταν αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος 10.000 ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) εκάστης, τις μεταβίβασε προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., ελεύθερες από οποιοδήποτε βάρος, χρέος, κατάσχεση, ενέχυρο και νομικό ή πραγματικό ελάττωμα γενικώς, με το από 06.12.2002 «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πωλήσεως Ονομαστικών Μετοχών» (αριθμ. καταχώρησης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. 114/11.12.2000) έναντι τιμήματος €29.347,03. Για τις εν λόγω 10.000 μετοχές εκδόθηκε ένας προσωρινός τίτλος (αυξ. αριθμ. τίτλου 3 και αυξ. αριθμ. μετοχής 10.001 - 20.000), ενώ για την εν λόγω μεταβίβαση υποβλήθηκε στην αρμόδια Εφορία η υπ' αριθμ. 3132/5.12.2000 δήλωση φόρου μεταβίβασης ονομαστικών μετοχών.

3) Με την από 24.11.2000 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 450.000.000 δρχ. (€1.320.616,29), κύριος μέτοχος της Εταιρίας κατέστη η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. με 469.977 μετοχές επί συνόλου 470.000 μετοχών, ήτοι με ποσοστό 99,9951% του μετοχικού κεφαλαίου, ενώ οι υπόλοιπες 23 μετοχές του μετο-

χικού κεφαλαίου ανήκαν στην εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ.

4) Με το από 21.12.2000 «Συμφωνητικό Μεταβίβασης Μετοχών», η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. μεταβίβασε στην εταιρία ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ ΤΟΥΣ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ, το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας, που είχε στην κυριότητα, νομή και κατοχή της, ήτοι μεταβίβασε 469.977 ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) η κάθε μία, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνονται στο ανωτέρω συμφωνητικό:

α) Οι ανωτέρω μετοχές ενσωματώνονταν σε τρεις προσωρινούς τίτλους ως εξής:
- Ένας προσωρινός τίτλος με α/α 1, για τις μετοχές 1- 9.999,
- Ένας προσωρινός τίτλος με α/α 3, για τις μετοχές 10.001- 20.000,
- Ένας προσωρινός τίτλος με α/α 4, για τις μετοχές 20.001- 469.978 (και όχι 449.978, όπως εκ παραδρομής αναγράφεται στο ως άνω συμφωνητικό).

β) Το τίμημα ορίστηκε στο ποσό των €36.683.785,77 και συμφωνήθηκε να καταβληθεί στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. έως τις 31.03.2001 σε μετρητά.

γ) Μέχρι την εν λόγω ημερομηνία αποπληρωμής του τιμήματος οι ως άνω μετοχές τέθηκαν υπό μεσεγγύηση με μεσεγγυούχο την ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ. Η Μεσεγγυούχος ανέλαβε μεταξύ άλλων να φυλάσσει τους τίτλους που της παραδόθηκαν και να μην προβαίνει σε καμία πράξη διάθεσης αυτών, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συμφωνία των μερών.

δ) Το εν λόγω συμφωνητικό καταχωρήθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στις 28.12.2000.

5) Με την από 09.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 3.201.400.000 δρχ. (€9.395.157,74) και την ολοσχερή κάλυψή της από την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (πρώην ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ ΤΟΥΣ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ), η τελευταία κατέστη κυρία 3.671.377 μετοχών επί συνόλου 3.671.400 μετοχών της Εταιρίας (ποσοστό 99,9994 του μετοχικού κεφαλαίου), ενώ οι υπόλοιπες 23 μετοχές του μετοχικού κεφαλαίου παρέμειναν στην κυριότητα της ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ.

6) Σύμφωνα με το Βιβλίο Μετόχων, οι ως άνω 3.671.377 μετοχές της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. μεταβιβάστηκαν στην εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.), συνεπεία της συγχώνευσης των εν λόγω εταιριών με απορρόφηση της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. από την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.). Η ανακοίνωση καταχώρησης της συγχώνευσης αυτής δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 12571/16.12.2002.

7) Με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, όπου αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €7.860.000,00 με την έκδοση 2.620.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €10,08 η κάθε μία, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κατέβαλε το ποσό των €26.409.600,00 εκ των οποίων ποσό €18.549.600,00, ήτοι το ποσό της διαφοράς μεταξύ της τιμής διαθέσεως και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήχθη σε πίστωση του ειδικού λογαριασμού «Διαφορές από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο» και η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας διαμορφώθηκε ως εξής:

| ΕΤΑΙΡΙΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ / ΨΗΦΟΙ | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 3.671.377 | 58,35549% |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 2.620.000 | 41,64415% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ | 23 | 0,00037% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **6.291.400** | **100,00000%** |

8) Με την από 11.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, με την οποία αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού «Διαφορές από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο» ύψους κατά €18.549.600,00 και την έκδοση 6.183.200 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία. Σύμφωνα με το Βιβλίο Μετόχων και την υπ' αριθμ. 5/266/14.03.2003 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία χορηγήθηκε η άδεια λειτουργίας στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε., η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) συμμετείχε στην εν λόγω αύξηση με την απόκτηση 3.608.516 νέων μετοχών, ενώ η ΤΡΑΠΕΖΑ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. συμμετείχε με την απόκτηση των υπολοίπων 2.574.684 νέων μετοχών. Έτσι η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας διαμορφώθηκε σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

| ΕΤΑΙΡΙΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ / ΨΗΦΟΙ | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 7.279.893 | 58,35773% |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 5.194.684 | 41,64209% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ | 23 | 0,00018% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **12.474.600** | **100,0000%** |

9) Με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, όπου αποφασίσθηκε η μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από €3,00 η κάθε μία σε €1,00 η κάθε μία με ταυτόχρονη αύξηση του αριθμού των μετοχών της Εταιρίας από 12.474.600 ονομαστικές μετοχές σε 37.423.800 μετοχές, οι νέες μετοχές διανεμήθηκαν στους μετόχους κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας. Κατόπιν τούτου η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας διαμορφώθηκε ως εξής:

| ΕΤΑΙΡΙΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ / ΨΗΦΟΙ | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 21.839.679 | 58,35773% |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 15.584.052 | 41,64209% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ | 69 | 0,00018% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **37.423.800** | **100,0000%** |

10) Την 21.12.2004 καταχωρήθηκε στο Μ.Α.Ε. η με αριθ. Κ2 - 15105/21.12.2004 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιριών ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη (ΦΕΚ 15036/23.12.2004). Από την παραπάνω ημερομηνία 21.12.2004 παύει να υφίσταται η εταιρία με την επωνυμία ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. Κατόπιν της συγχώνευσης αυτής η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας έχει σήμερα ως εξής:

| ΕΤΑΙΡΙΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ / ΨΗΦΟΙ | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 21.839.679 | 58,35773% |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 15.584.121 | 41,64227% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **37.423.800** | **100,0000%** |

Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο, οι μόνες μεταβιβάσεις μετοχών της Εταιρίας, που έλαβαν χώρα την τελευταία τριετία, είναι οι ακόλουθες:

- Η μεταβίβαση 3.671.377 μετοχών κυριότητας της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. στην εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) λόγω οιονεί καθολικής διαδοχής, συνέπεια της συγχώνευσης των εν λόγω εταιριών με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη (ΦΕΚ 12571/16.12.2002). Η εν λόγω μεταβίβαση έγινε σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Η μεταβίβαση 69 μετοχών κυριότητας της ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. λόγω οιονεί καθολικής διαδοχής, συνεπεία της συγχώνευσης των εν λόγω εταιριών με απορρόφηση της πρώτης από την δεύτερη.

Επισημαίνεται ότι δεν έχει υπάρξει καμία μεταβολή μεγαλύτερη ή ίση του 3% στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας ή στα ποσοστά συμμετοχής των βασικών και μη μετόχων εκτός από τις ανωτέρω περιγραφόμενες.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. πριν και μετά την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου:

| ΜΕΤΟΧΟΙ | ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ | | | ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ/ ΨΗΦΩΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ* | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ / ΨΗΦΩΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ* | % ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 21.839.679 | 21.839.679 | 58,35773% | 21.839.679 | 21.839.679 | 43,76830% |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 15.584.121 | 15.584.121 | 41,64227% | 15.584.121 | 15.584.121 | 31,23170% |
| Επενδυτικό Κοινό | - | - | - | 12.474.600 | 12.474.600 | 25,00000% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **37.423.800** | **37.423.800** | **100,00000%** | **49.898.400** | **49.898.400** | **100,00000%** |

** Δικαιώματα ψήφου σύμφωνα με το Π.Δ. 51/1992.*

Οι Κύριοι Μέτοχοι της Εκδότριας, εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., δεσμεύονται ως ακολούθως:

α) Η εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ως Κύριος Μέτοχος της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., διά του εκπροσώπου της κ. Σορτίκου Γεωργίου, με την από 10.05.2005 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Ε.Κ., δηλώνει ότι:

«Είναι μέτοχος με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και προτίθεται να μην προβεί, κατά τον πρώτο χρόνο από την έναρξη διαπραγμάτευσης, σε πώληση στην αγορά, ποσοστού άνω του 15% (ήτοι 3.275.952 κοινές ονομαστικές μετοχές) των μετοχών που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης».

Οποιεσδήποτε μεταβιβάσεις μετοχών είτε γίνουν άπαξ είτε γίνουν σταδιακά, θα διενεργηθούν μέσω της χρηματιστηριακής εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.

β) Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., ως Κύριος Μέτοχος της εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., διά του εκπροσώπου της κ. Σταύρου Λεκκάκου, με την από 10.05.2005 επιστολή της προς το Δ.Σ. του Χ.Α., δηλώνει ότι:

«Είναι μέτοχος με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και προτίθεται να μην προβεί, κατά τον πρώτο χρόνο από την έναρξη διαπραγμάτευσης, σε πώληση ποσοστού άνω του 15% (ήτοι 2.337.618 κοινές ονομαστικές μετοχές) των μετοχών που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης».

Οποιεσδήποτε μεταβιβάσεις μετοχών είτε γίνουν άπαξ είτε γίνουν σταδιακά, θα διενεργηθούν μέσω της χρηματιστηριακής εταιρίας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.

## 4.13. Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του ισχύοντος Καταστατικού της, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αποτελείται από 5 έως 15 Μέλη. Με την από 21.03.2003 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η εκλογή νέων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η συγκρότηση του οποίου σε σώμα έγινε με την από 21.03.2003 συνεδρίασή του (ΦΕΚ/2660/04.04.2003).

Η θητεία του παρακάτω Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρίας, είναι πενταετής και παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά την λήξη της θητείας τους, ουδέποτε όμως πέρα της εξαετίας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ξαναεκλεγούν ή να ανακληθούν ελεύθερα.

Με την από 07.05.2004 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, νέο μέλος του Δ.Σ. εκλέχθηκε ο κ. Θεόδωρος Παντελάκης του Νικολάου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος Προέδρου του Δ.Σ. κ. Νικόλαου Μπέη (ΦΕΚ 4596/25.05.2004). Η εκλογή του εν λόγω μέλους επικυρώθηκε με την από 31.05.2004 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Η θητεία του εν λόγω Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ορίσθηκε πενταετής ήτοι μέχρι την 31.05.2009 παρατεινόμενη μέχρι τη σύγκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2008. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 31.05.2004 ορίσθηκαν επίσης και τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. (κ. Α. Δαρμής και κα. Α. Σκλάβη), σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3016.

Κατά την Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση της 22.02.2005 αποφασίστικε η εκλογή νέων μελών Δ.Σ. και ορίσθηκαν επίσης και τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ., όπως επιβάλλει το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3016/2002. Συγκεκριμένα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας ορίστηκαν οι κ.κ. Γκούμας Δημήτριος και Ματσαγκάνης Δημήτριος. Με την αυθημερόν συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας σε σώμα σύμφωνα με το από 22.02.2005 Πρακτικό συνεδρίασης του, ορίσθηκε και η ιδιότητα των μελών του ως εκτελεστικά ή μη σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3016/2002 σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί (Αρ. ΤΑΠΕΤ 6006/09.03.2005, Αρ. Πρωτ. Κατάθεσης 6088/10.03.2005):

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΙΔΙΟΤΗΤΑ | ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ. |
|---|---|---|
| Πανταλάκης Θεόδωρος του Νικολάου | Τραπεζικός | Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) |
| Χορταριάς Ηρακλής του Δημητρίου | Οικονομολόγος | Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) |
| Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου | Οικονομολόγος | Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) |
| Λιάπης Κωνσταντίνος του Ιωάννη | Τραπεζικός | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) |
| Ανδριανός Μιχαήλ του Μάριου-Πελοπίδα | Δικηγόρος | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) |
| Γκούμας Δημήτριος του Γεωργίου | Οικονομολόγος | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.) |
| Ματσαγκάνης Δημήτριος του Ματθαίου | Οικονομολόγος | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.) |

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ορίσθηκε πενταετής ήτοι μέχρι την 22.02.2010 παρατεινόμενη μέχρι τη σύγκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2009.

Παρακάτω ακολουθούν συνοπτικές πληροφορίες για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας:

◆ **Πανταλάκης Θεόδωρος του Νικολάου. Πρόεδρος Δ.Σ. Δ/ντής Διεύθυνσης Επενδύσεων & Εργασιών.**
Γεννήθηκε το 1954 στο Ηράκλειο Κρήτης και είναι κάτοχος πτυχίου του Πανεπιστημίου Πειραιώς, του τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων. Από το 1980 μέχρι το 1991 εργάσθηκε στην Ε.Τ.Ε.Β.Α. και από το 1991 έως το 1996 ήταν Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής στον Όμιλο INTERAMERICAN. Από τον Μάρτιο του 1996 έως τον Απρίλιο του 2004 διετέλεσε υποδιοικητής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ενώ την ίδια περίοδο ήταν Πρόεδρος και Μέλος του Δ.Σ. εταιριών του Ομίλου της Εθνικής, όπως Εθνική Α.Ε.Ε.Γ.Α., Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης Α.Ξ.Ε., Εθνική Ακινήτων Α.Ε., καθώς και σε άλλες εταιρίες του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας. Επίσης, είναι Πρόεδρος του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών Α.Ε. Σήμερα είναι Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

◆ **Χορταριάς Ηρακλής του Δημητρίου. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.).**
Γεννήθηκε το 1945 στο Δωρικό Φωκίδας και είναι κάτοχος πτυχίου του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην Α.Σ.Ο.Ε.Ε.). Η σταδιοδρομία του ξεκίνησε το 1963 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. στην οποία υπηρέτησε μέχρι το 2002, αφού εξάντλησε την ιεραρχία μέχρι και το βαθμό του Διευθυντή. Από το 1993 έως το 1997 ήταν Διευθυντής στην Διεύθυνση Επενδύσεων & Κεφαλαιαγοράς και από το 1997 έως το 2002 Διευθυντής στη Διεύθυνση Εταιριών του Ομίλου της ΕΤΕ, ενώ την ίδια περίοδο διετέλεσε μέλος του Δ.Σ., Πρόεδρος, Αντιπρόεδρος ή Δ/νων Σύμβουλος σε θυγατρικές εταιρίες της ΕΤΕ, όπως Εθνική Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Εθνική Ακινήτων Α.Ε., Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Α.Ξ.Ε., Ε.Τ.Ε.Β.Α., Χημικές Βιομηχανίες Βορείου Ελλάδος, κλπ. Από τον Αύγουστο του 2002 μέχρι τον Απρίλιο του 2003 διετέλεσε Σύμβουλος Διοίκησης της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε., ενώ από τον Μάιο του 2003 μέχρι τον Οκτώβριο του 2004 ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης Α.Ξ.Ε.

◆ **Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου. Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος), Δ/ντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και Δ/ντής Διαχείρισης Ακινήτων.**
Γεννήθηκε το 1971 στην Αθήνα. Κατέχει πτυχίο του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) με ειδίκευση στη Χρηματοοικονομική και Λογιστική, μεταπτυχιακό τίτλο Business Finance του Πανεπιστημίου Brunel. Εργάστηκε ως οικονομικός αναλυτής / λογιστής κυρίως σε εταιρίες τεχνικού χώρου, υπήρξε προϊστάμενος ελέγχου με εξειδίκευση στον χώρο ενέργειας, ακίνητης περιουσίας και κατασκευών στην ελεγκτική και συμβουλευτική εταιρία Arthur Andersen και στη παρούσα φάση είναι επικεφαλής των οικονομικών υπηρεσιών και σχεδιασμού των εταιριών real estate της Τράπεζας Πειραιώς.

◆ **Λιάπης Κωνσταντίνος του Ιωάννη. Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.).**
Γεννήθηκε το 1964 στην Άμφισσα Φωκίδας και είναι κάτοχος πτυχίου του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην Α.Σ.Ο.Ε.Ε.), όπως επίσης μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου και Διδακτορικού τίτλου του ιδίου τμήματος. Από το 1992 έως το 2003 εργάσθηκε στην Διεύθυνση Επιχειρηματικού Σχεδιασμού της Τράπεζας Πειραιώς, ενώ παράλληλα από το 1999 έως και σήμερα είναι Λέκτορας στο Πάντειο Πανεπιστήμιο, στο Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Σήμερα είναι Διευθυντής της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.

◆ **Ανδριανός Μιχαήλ του Μάριου - Πελοπίδα. Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.), Νομικός Σύμβουλος.**
Γεννήθηκε το 1959 στην Αθήνα. Είναι πτυχιούχος της Νομικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, ενώ κατέχει και μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Νομική από το London School of Economics. Εργάζεται ως δικηγόρος από το 1986 με ειδίκευση σε θέματα εταιρικού δικαίου και δικαίου επιχειρήσεων διατελών ως νομικός σύμβουλος σε μεγάλο αριθμό εταιριών. Σήμερα διατελεί νομικός σύμβουλος των εταιριών real estate του Ομίλου Πειραιώς.

◆ **Γκούμας Δημήτριος του Γεωργίου. Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.).**
Γεννήθηκε το 1945 στην Αθήνα και είναι κάτοχος πτυχίου του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) του τμήματος Οργάνωσης & Διοίκησης Επιχειρήσεων. Ξεκίνησε την καριέρα του το 1963 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., όπου εργάσθηκε για 24 έτη σε διάφορα τμήματα και επιτελικές Διευθύνσεις της Διοικήσεως. Από το 1987 έως το 1996 διετέλεσε Υποδιευθυντής της Διεύθυνσης Επενδύσεων & Κεφαλαιαγοράς της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε., ενώ το 1997 έγινε Διευθυντής της ίδιας Διεύθυνσης έως τον Ιανουάριο του 2001, οπότε ανέλαβε Δ/νων Σύμβουλος της Ε.Τ.Ε.Β.Α. Μετά την συγχώνευση της Ε.Τ.Ε.Β.Α. με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. τον Δεκέμβριο του 2002, έγινε Γενικός Διευθυντής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με ευθύνη του χώρου της Επενδυτικής Τραπεζικής μέχρι το 2004, οπότε και αποχώρησε από την υπηρεσία. Έχει διατελέσει στο παρελθόν μέλος σε Δ.Σ. πολλών εταιριών μετοχικού ενδιαφέροντος της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε., όπως Εθνική Χαρτοφυλακίου Α.Ε., Εθνική Κεφαλαίου Α.Ε., Διεθνική Α.Ε.Δ.Α.Κ., ETEBA ESTATE FUND LTD, ETEBA VENTURE CAPITAL MANAGEMENT LTD, κλπ. Σήμερα είναι μέλος του Δ.Σ. και της ελεγκτικής επιτροπής της ΓΕΡΜΑΝΟΣ Α.Β.Ε.Ε.

◆ **Ματσαγκάνης Δημήτριος του Ματθαίου. Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.).**
Γεννήθηκε το 1945 στην Αθήνα και είναι κάτοχος πτυχίου του Παντείου Πανεπιστημίου (Πολιτικές Επιστήμες & Δημόσια Διοίκηση) και μεταπτυχιακού τίτλου του Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης του ιδίου πανεπιστημίου. Από το 1975 έως το 1995 εργάσθηκε στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., στην Διεύθυνση Επενδύσεων στην οποία διετέλεσε Υποδιευθυντής. Το 1995 ανέλαβε την θέση του Δ/ντος Συμβούλου στην Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. στην οποία παρέμεινε έως το 1999, οπότε και ανέλαβε καθήκοντα Διευθυντή της Διεύθυνσης Θεσμικών Επενδυτών & Θεματοφυλακής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. Από το 2002 έως και τον Μάρτιο του 2005 ήταν μέλος του Δ.Σ. της Α.Ε.Δ.Α.Κ. Ασφαλιστικών Οργανισμών.

Με την από 22.02.2005 συνεδρίασή του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίστηκαν οι αρμοδιότητες των Μελών του, σύμφωνα με την οποία ανατίθεται η εκπροσώπηση της Εταιρίας στον κ. Χορταριά Ηρακλή, Αντιπρόεδρο και Δ/ντα Σύμβουλο της Εταιρίας και στον κ. Τσάμη Χρήστο, Μέλος Δ.Σ. και Δ/ντή Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και Δ/ντή Διαχείρισης Ακινήτων, οι οποίοι ενεργόντας από κοινού ή/και χωριστά, με μόνη την υπογραφή τους κάτω από την εταιρική επωνυμία, θα δεσμεύουν την Εταιρία σε όλες τις σχέσεις και συναλλαγές της. Για την απόκτηση ή εκποίηση ακινήτων της Εταιρίας απαιτείται προηγούμενη απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας.

Επίσης αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Δ.Σ. κ.κ. Μιχαήλ Ανδριανός και Χρήστος Τσάμης εκπροσωπούν την Εταιρία ενώπιον της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ενεργούν ότι είναι απαραίτητο και επιβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, και τις λοιπές σχετικές διατάξεις της Ε.Κ.

Επιπλέον σημειώνεται ότι σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, με την από 02.06.2003 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, δόθηκε ομόφωνα και παμψηφεί άδεια στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα διευθυντικά στελέχη της να μετέχουν σε διοικητικά συμβούλια ή/ και στη διεύθυνση συνδεδεμένων επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του ν. 2190/1920 ως και στα διοικητικά συμβούλια άλλων εταιριών. Η εν λόγω άδεια είναι σύμφωνη με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 2190/1920 και το άρθρο 27 του Καταστατικού της Εταιρίας.

Όλα τα Μέλη του Δ.Σ. έχουν την ελληνική υπηκοότητα.

Μεταξύ των Μελών Δ.Σ. δεν υφίσταται ουδεμία συγγενική σχέση. Οι συμμετοχές των Μελών Δ.Σ. σε άλλες εταιρίες αναφέρονται στο κεφάλαιο 4.14 «Συμμετοχές των Μελών του Δ.Σ. και των Κυρίων Μετόχων στη Διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών».

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2000 έως και 31.12.2004 τα Μέλη του Δ.Σ. δεν έλαβαν αμοιβές για την ιδιότητά τους αυτή. Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.03.2004 καθορίστηκε και εγκρίθηκε η καταβολή αμοιβής στον Πρόεδρο Δ.Σ. ποσού Ευρώ έως 39.200,00 ετησίως για την περίοδο από 01.04.2004. Για τη χρήση 2005, τα μέλη του Δ.Σ., για την ιδιότητα τους αυτή εκτιμάται ότι θα

λάβουν συνολικά το ποσό των €68 χιλ. (μέγιστη αμοιβή €36 χιλ. / ελάχιστη αμοιβή €5 χιλ.). Επίσης για τη χρήση 2005, ενδέχεται να υπάρξει επιπλέον αμοιβή προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρίας, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβεί το ποσό των €24 χιλ.

Επιπλέον σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας δεν κατεβλήθησαν αμοιβές στα μέλη του Δ.Σ. που διατηρούν υπαλληλική σχέση με την Εταιρία για καμία από τις υπό εξέταση χρήσεις. Επίσης δεν προβλέπεται να καταβληθούν αμοιβές στα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας που έχουν υπαλληλική σχέση με αυτήν κατά τη χρήση 2005.

Κανένα μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας ή διευθυντικό στέλεχος της Εταιρίας δεν κατέχει μετοχές της.

Η Εταιρία δεσμεύεται πως με την εισαγωγή της στο Χ.Α. θα συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις της υπ' αρίθμ. 5/204/14.11.2000 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**4.13.1. Διεύθυνση Εργασιών**

Τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας είναι τα ακόλουθα:

**Διεύθυνση Επενδύσεων & Εργασιών**
**Υπεύθυνος:** κ. Χορταριάς Ηρακλής του Δημητρίου. (Σύντομο βιογραφικό του κ. Η. Χορταριά, παρατίθεται στο κεφ. 4.13 «Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση»). Επισημαίνεται ότι η συνεργασία του κ. Χορταριά με την Εκδότρια ξεκίνησε το 2005.

**Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Διεύθυνση Διαχείρισης Ακινήτων**
**Υπεύθυνος:** κ. Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου. (Σύντομο βιογραφικό του κ. Χ. Τσάμη, παρατίθεται στο κεφ. 4.13 «Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση»). Επισημαίνεται ότι η συνεργασία του κ. Τσάμη με την Εκδότρια ξεκίνησε το 2001.

**Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου**
**Υπεύθυνος:** κα Φωτεινή Πολονύφη του Γεωργίου.
Γεννήθηκε το 1972 στην Αθήνα. Κατέχει Δίπλωμα Ναυπηγού Μηχανολόγου Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών (Msc) στα Χρηματοοικονομικά (Finance) από το City University του Λονδίνου. Εργάσθηκε ως officer της Διεύθυνσης Μεγάλων Επιχειρήσεων της «PRIME BANK Α.Ε.», ως υπεύθυνη χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN Α.Ε.» και ως υπεύθυνη εσωτερικού ελέγχου στην εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE». Στην Εκδότρια εργάζεται από τον Νοέμβριο του 2004.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η Εταιρία διαθέτει επαρκές και αξιόπιστο σύστημα εσωτερικού ελέγχου. Επιπλέον η διενέργεια του εσωτερικού ελέγχου πραγματοποιείται από φυσικό πρόσωπο πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, του οποίου ο διορισμός εγκρίθηκε στην από 10.03.2004 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου (έπειτα από την παραίτηση της προηγούμενης υπευθύνου εσωτερικού ελέγχου) και η πρόσληψη πραγματοποιήθηκε την 15.05.2004. Ο εσωτερικός έλεγχος διενεργήθηκε αναδρομικά για το χρονικό διάστημα Σεπτέμβριος 2003 έως Μάρτιος 2004, λόγω παραίτησης της προηγούμενης ελέγκτριας και υποβλήθηκαν δύο εκθέσεις πορισμάτων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας δεν υπάρχουν μέλη Δ.Σ. που να διατηρούν υπαλληλική σχέση με την Εταιρία.

Όλα τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας έχουν την Ελληνική ιθαγένεια και υπηκοότητα.

Η ταχυδρομική διεύθυνση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των στελεχών της Εταιρίας είναι: Λεωφ. Μεσογείων 2-4 (Πύργος Αθηνών).

Τα Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας και τα στελέχη της διεύθυνσής της δεν έχουν καταδικασθεί τελεσίδικα για πράξεις ατιμωτικές, ούτε για οικονομικά εγκλήματα, ούτε είναι αναμεμειγμένα σε δικαστικές εκκρεμότητες που αφορούν πτώχευση, εγκληματική πράξη και απαγόρευση άσκησης

- επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- χρηματιστηριακών συναλλαγών,
- επαγγέλματος ως σύμβουλος επιχειρήσεων, διευθυντικό στέλεχος τραπεζών και ασφαλιστικών εταιριών, ανάδοχος έκδοσης, στέλεχος χρηματιστηριακών εταιριών κ.λ.π.

Κανένα από τα Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας δε συνδέεται μέχρι και δευτέρου βαθμού συγγένειας εξ αγχιστείας με κανένα από τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας.

### 4.13.2. Ασυμβίβαστο

Προς αποφυγή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων κατά τη διαχείριση της Εταιρίας από τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της έχουν οριστεί τα ακόλουθα ασυμβίβαστα:

- **Μελών Δ.Σ. της Εταιρίας:** Δεν μπορεί να είναι μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, χρηματιστηριακοί εκπρόσωποι, αντικριστές, εσωτερικοί ελεγκτές ή να ασκούν αντίστοιχα καθήκοντα με αυτά του διαχειριστή σε εταιρίες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών (Ε.Π.Ε.Υ.), με εξαίρεση τα πιστωτικά ιδρύματα.

- **Διαχειριστή της Εταιρίας:** ι) Δεν μπορεί να είναι: μέλος Δ.Σ. ή εσωτερικός ελεγκτής Ε.Π.Ε.Υ. ή ασφαλιστικής εταιρίας, χρηματιστηριακός εκπρόσωπος ή αντικριστής Ε.Π.Ε.Υ. ή να ασκεί καθήκοντα σε άλλη Ε.Ε.Α.Π., Α.Ε.Δ.Α.Κ., Ε.Π.Ε.Υ. ή σε ασφαλιστική εταιρία. ιι) μέλος Δ.Σ. ή γενικός διευθυντής ή να ασκεί διευθυντικά καθήκοντα σε εταιρία μετοχές της οποίας περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας.

- **Μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας:** Δεν μπορεί να είναι στελέχη, υπάλληλοι, μέλη Δ.Σ. ή Επενδυτικής Επιτροπής ή πρόσωπα ασκούντα αντίστοιχα καθήκοντα, Ε.Π.Ε.Υ., στις οποίες η Εταιρία έχει αναθέσει με ειδική έγγραφη σύμβαση τη διαχείριση του συνόλου ή μέρους του χαρτοφυλακίου της, ή την παροχή επενδυτικών συμβουλών αναφορικά με την διαχείριση αυτού.

- **Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου:** Δεν μπορεί να είναι: α) μέλος Δ.Σ. ή εσωτερικός ελεγκτής άλλης εταιρίας ή Ε.Π.Ε.Υ, ή ασφαλιστικής εταιρίας, β) χρηματιστηριακός εκπρόσωπος ή αντικριστής Ε.Π.Ε.Υ. και γ) πρόσωπο, που ασκεί καθήκοντα αντίστοιχα με αυτά του διαχειριστή σε άλλη Εταιρία ή Ε.Π.Ε.Υ. ή σε ασφαλιστική εταιρία.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου μεριμνούν, όπως εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών από τον διορισμό Διαχειριστή ανακοινώνονται το ονοματεπώνυμο, η θέση και τα ανατεθειμένα σ' αυτόν καθήκοντα με στοιχεία της πράξης διορισμού του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως εποπτεύουσας αρχής.

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, και από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του, δεν συντρέχει κάποια από τις ανωτέρω περιγραφόμενες περιπτώσεις ασυμβίβαστου που προβλέπεται στον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρίας (άρθρο 34) για το διαχειριστή της Εταιρίας κ. Τσάμη Χρήστο, την υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου κα Φωτεινή Πολονύφη καθώς και για τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής κ.κ. Χορταριά Ηρακλή, Τσάμη Χρήστο και Σκόκο Αθανάσιο.

### 4.13.3. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο σε συλλογικό επίπεδο επιτελικό όργανο χάραξης της επενδυτικής τακτικής της Εταιρίας και υπάγεται απ' ευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εκλέγει και ορίζει τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, της οποίας η θητεία δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, που την όρισε. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και έχουν ως στόχο τη διασφάλιση της αυτονομίας διαχείρισης του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρίας και τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των επενδυτικών αποφάσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας είναι 3μελής και αποτελείται από τα ακόλουθα στελέχη:

- **Χορταριάς Ηρακλής του Δημητρίου. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος,** (Σύντομο βιογραφικό του κ. Η. Χορταριά , παρατίθεται στο κεφ. 4.13 «Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση»).

- **Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου. Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.). Δ/ντής Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών.** (Σύντομο βιογραφικό του κ. Χ. Τσάμη, παρατίθεται στο κεφ. 4.13 «Διοικητικό Συμβούλιο - Διοίκηση»).

- **Σκόκος Αθανάσιος του Ιωάννη,**

Γεννήθηκε το 1951 στην Αθήνα. Είναι κάτοικος Αθηνών. Είναι Διπλωματούχος Μηχανολόγος Ηλεκτρολόγος ΕΜΠ επίσης κατέχει και μεταπτυχιακό τίτλο. Εργάστηκε ως Τεχνικός Δ/ντής της εταιρίας Γ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Π.Ε., από το 1992 - 1995 διετέλεσε Πρόεδρος του ΤΣΜΕΔΕ, Επίσης, έχει διατελέσει Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος των εταιριών ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε.Τ.Ε. και Οικιστική Ανάπτυξη Κομοτηνής Α.Ε.

Τα ανωτέρω στελέχη της Επενδυτικής Επιτροπής έχουν σημαντική εμπειρία σε θέματα Διαχείρισης Ακινήτων και γενικότερα του κλάδου real estate.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τακτικά στα γραφεία της Εταιρίας τουλάχιστον δύο φορές τον μήνα. Οι συνεδριάσεις μπορεί να είναι

συχνότερες, εφόσον απαιτείται από τις περιστάσεις, κατά την κρίση, κατόπιν δε προσκλήσεως, του Διευθύνοντος Συμβούλου ή δύο (2) τουλάχιστον μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Κατά τις συνεδριάσεις της τηρούνται πρακτικά.

Η Επενδυτική Επιτροπή, ως το επιτελικό όργανο εκπόνησης πολιτικής διαμορφώνει και σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και των κατ' εξουσιοδότηση αυτής εκδιδομένων λοιπών κανονιστικών διατάξεων, το επενδυτικό πλαίσιο, εντός του οποίου πρέπει να κινούνται οι εκάστοτε συγκεκριμένες, καθημερινές επενδυτικές επιλογές της Εταιρίας.

Ειδικότερα, η Επενδυτική Επιτροπή:

**(α)** θέτει τους επενδυτικούς στόχους της Εταιρίας,
**(β)** χαράσσει την επενδυτική πολιτική της Εταιρίας,
**(γ)** εκτιμά και προσδιορίζει τους αναλήψιμους κινδύνους προτείνοντας τρόπο κατανομής τους, και
**(δ)** διασφαλίζει τους νομοθετικούς περιορισμούς επένδυσης, χωρίς διακριτική μεταχείριση βασικών μετόχων της Εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή εκδίδει επίσης προτάσεις για γενικές οδηγίες προς τα αρμόδια στελέχη της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Εργασιών σχετικά με:

- Τη σύνθεση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρίας,
- τις επενδυτικές κινήσεις προς αποφυγή,
- τις επενδυτικές κινήσεις προς επιδίωξη.

## 4.14. Συμμετοχές των Μελών του Δ.Σ. και των Κυρίων Μετόχων στη Διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι εταιρίες που στο Διοικητικό τους Συμβούλιο συμμετέχουν Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας ή/ και οι Κύριοι Μέτοχοι (ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο ή ίσο του 10%). Αναφέρεται επίσης η θέση που κατέχουν στο Δ.Σ. καθώς και τυχόν ποσοστό συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών αυτών.

| **ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΛΛΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ** | | | |
|---|---|---|---|
| **Μέτοχος ή Μέλος Δ.Σ.** | **Εταιρία που συμμετέχει** | **Θέση στο Δ.Σ.** | **Ποσοστό Συμμετοχής** |
| **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.*** [1] | MARATHON BANKING CORPORATION | - | 82,52% |
| | TIRANA BANK S.A. INTERNATIONAL BANKING CORPORATION | - | 88,72% |
| | PIRAEUS BANK ROMANIA S.A. | - | 99,99% |
| | PIRAEUS ASSET MANAGEMENT EUROPE S.A. | - | 99,94% |
| | ING - ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | - | 40,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε. | - | 93,60% |
| | ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΖΩΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ) | - | 49,90% |
| | PIRAEUS LEASING ROMANIA S.R.L. | - | 99,39% |
| | TIRANA LEASING S.A. | - | 100,00% |
| | PIRAEUS LEASING BULGARIA S.A. | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ - ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. | - | 80,00% |
| | EUROINVESTMENT & FINANCE LTD | - | 32,94% |
| | ΕΤΒΑ FINANCE Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (πρώην ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΞΑΓΩΓΕΣ Α.Ε.) | - | 100,00% |
| | PIRAEUS GROUP FINANCE PLC | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTIFIN Α.Ε. | - | 57,50% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ FACTORING Α.Ε. ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ | - | 72,36% |
| | MULTI COLLECTION Α.Ε. | - | 25,50% |
| | ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN Α.Ε. | - | 96,77% |
| | ΑΘΩΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. | - | 10,00% |
| | PICAR Α.Ε.Ε. | - | 100,00% |
| | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | - | ****41,64%** |

| ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΛΛΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ | | | |
|---|---|---|---|
| **Μέτοχος ή Μέλος Δ.Σ.** | **Εταιρία που συμμετέχει** | **Θέση στο Δ.Σ.** | **Ποσοστό Συμμετοχής** |
| | BULFINA S.A. | - | 100,00% |
| | ETBA ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. | - | 65,00% |
| | INSTREAMLINE Α.Ε.Π.Υ.Π. (νεοσυσταθείσα) | | 99,83% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 1 ΛΙΜΙΤΕΔ | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 2 ΛΙΜΙΤΕΔ | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 3 ΛΙΜΙΤΕΔ | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 4 ΛΙΜΙΤΕΔ | - | 100,00% |
| | FAIRHOLME ENTERPRISES LTD | - | 100,00% |
| | RUNIUS OVERSEAS LTD | - | 100,00% |
| | MAYBOIL LTD | - | 100,00% |
| | GIBDALE OVERSEAS LTD | - | 100,00% |
| | CHINERGIDGE LTD | - | 100,00% |
| | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ Α.Ε. | - | 48,09% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (LEASING) Α.Ε. | - | 85,56% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE | - | 87,56% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN HOLDING Α.Ε. | - | 66,70% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ Α.Ε. (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ) | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. (υπό συγχώνευση με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.) | - | 100,00% |
| | E-VISION ΠΡΟΗΓΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ Α.Ε. | - | 77,27% |
| | ING - ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ) | - | 49,90% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTI CONSTRUCTION Α.Ε. | - | 100,00% |
| | ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε. | - | 11,24% |
| | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΜΑ Α.Ε. | - | 12,50% |
| | ΑΦΟΙ Π. ΜΑΝΕΣΗ Α.Ε. | - | 24,83% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ SHIPPING ENTERPRISES LTD | - | 100,00% |
| **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.*** [1] | ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΚΤΟΠΛΟΪΚΩΝ & ΑΛΛΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ (CTS Α.Ε.) | - | 100,00% |
| | OBLIVIO COMPANY LTD | - | 100,00% |
| | BLUE WINGS LTD | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ | - | 100,00% |
| | ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΒΡΟΥ | - | 30,00% |
| | ΒΟΙΩΤΙΚΗ Α.Ε. ΠΕΡΙΦΕΡ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΗΣΙΟΔΟΣ | - | 37,00% |
| | ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. | - | 30,45% |
| | ΤΑΛΩΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΡΗΤΗΣ | - | 12,85% |
| | ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ) | - | 99,92% |
| | GLOBAL CAPITAL LTD | - | 23,81% |
| | PIRAEUS GROUP CAPITAL LTD | - | 100,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ - NNT Α.Ε. | - | 40,00% |
| | CITY SERVERS Α.Ε. | - | 15,00% |
| | ΟΜΙΛΟΣ ΗΛΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ ΕΙΔΩΝ ΚΗΠΟΥ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ | - | 24,48% |
| | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Α.Ε. | - | 19,00% |
| | ΠΑΡΚΟ ΥΓΕΙΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗ Α.Ε. | - | 26,56% |
| | Η ΠΕΝΤΕΛΗ Α.Ο.Τ.Κ.Ε. | - | 26,56% |
| | ΠΑΤΡΙΝΑ Α.Τ.Κ.Ο.Ε. | - | 26,56% |
| | ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΑΜΙΑΝΤΟΣ Α.Ε. | - | 98,40% |
| | ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ ΑΜΙΑΝΤΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΜΑΒΕ) Α.Ε. | - | 93,91% |
| | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΑΛΥΒΟΣ Α.Ε. | - | 30,83% |
| | E - VALLEY - ΓΕΝΙΚΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ Α.Ε. | - | 15,00% |
| | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΡΜΑΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. | - | ***43,77% |
| | ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε. | - | 25,00% |

| ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΛΛΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ | | | |
|---|---|---|---|
| **Μέτοχος ή Μέλος Δ.Σ.** | **Εταιρία που συμμετέχει** | **Θέση στο Δ.Σ.** | **Ποσοστό Συμμετοχής** |
| **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.* (1)** | ΣΤΑΛΚΟ Α.Β.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ | - | 25,00% |
| | ΛΟΥΤΡΟΠΟΛΗ ΝΕΑΣ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ Α.Ε. | - | 49,00% |
| | ΑΙΑΚΟΣ Α.Ε.Β.Ε.Ε.Π. | - | 48,99% |
| | VIDEOSONIC Α.Ε. | - | 30,00% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Α.Ε. (νεοσυσταθείσα) | - | 99,83% |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPMENT Α.Ε. (νεοσυσταθείσα) | - | 99,83% |
| | Α. ΜΟΥΡΟΥΖΗΣ & ΣΙΑ Α.Ε.Β.Ε.Υ. | - | 19,97% |
| | PICAR Α.Ε.Ε.-ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Κοινοπραξία Διαχείρισης Μεγάρου Μ.Τ.Σ. | - | 90,00% |
| **ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.)** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | | ****58,36%** |
| | ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Β.Ε.Ε. | - | 100,00% |
| | Κ/ΞΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE - ΓΕΚΑ Α.Ε. - ΑΙΘΡΑ Α.Ε. | | 34,00% |
| **Πανταλάκης Θεόδωρος του Νικολάου** | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Αναπληρωτής Δ/νων Σύμβουλος | - |
| | PICAR Α.Ε. | Πρόεδρος Δ.Σ. | - |
| | ΓΕΚΑ Α.Ε. | Πρόεδρος Δ.Σ. | - |
| | ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ Α.Ε. | Πρόεδρος Δ.Σ. | - |
| **Χορταριάς Ηρακλής του Δημητρίου** | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΙΠΛΩΝ ΣΑΡΙΔΗΣ Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | EXODUS Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| **Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου** | ΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος | - |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTI CONSTRUCTION Α.Ε. | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. | - |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | Π PARKING Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| **Λιάπης Κωνσταντίνος του Ιωάννη** | ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. | - |
| **Ανδριανός Μιχαήλ του Μάριου - Πελοπίδα** | ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | ΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | |
| | ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTI CONSTRUCTION Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ | Μέλος Δ.Σ. | - |
| | Π PARKING Α.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| **Γκούμας Δημήτριος του Γεωργίου** | ΓΕΡΜΑΝΟΣ Α.Β.Ε.Ε. | Μέλος Δ.Σ. | - |
| **Ματσαγκάνης Δημήτριος του Ματθαίου** | - | - | - |

** Αφορά μόνο τις άμεσες συμμετοχές της Τράπεζας Πειραιώς.*

*** Αφορά το ποσοστό συμμετοχής πριν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.*

**** Αφορά 967.139 κοινές μετοχές. Επίσης η Τράπεζα διαθέτει και 9.278 προνομιούχες μετοχές, ήτοι 45,68% των προνομιούχων μετοχών.*

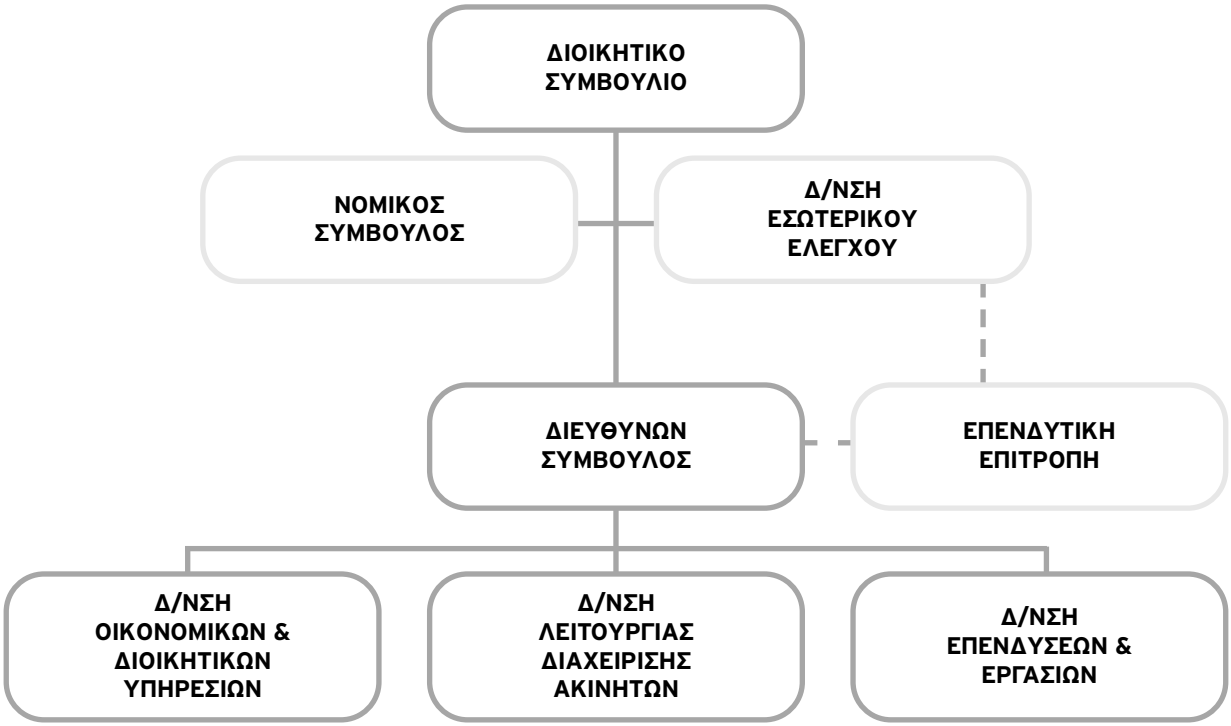
*(1) Σημειώνεται ότι πλέον των ανωτέρω εταιριών, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. μετά τη συγχώνευση με απορρόφηση της ETBAbank Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 10% σε εταιρίες οι οποίες βρίσκονται σε καθεστώς εκκαθάρισης ή υπό πτώχευση ή σε αδράνεια στις 31.12.2004.*

Τα Μέλη του Δ.Σ. και οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρίας δηλώνουν ότι δε συμμετέχουν στη διοίκηση ή στο κεφάλαιο άλλων εταιριών με ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 10%, ούτε ασκούν επιρροή, ούτε έχουν οποιαδήποτε σχέση με άλλες εταιρίες, πλην αυτών που αναφέρονται ανωτέρω και εκείνων που αναφέρονται στο σχετικό κεφάλαιο 7 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι καμία επιχειρηματική σχέση, συμφωνία, σύμβαση ή συναλλαγή υφίσταται μεταξύ της Εταιρίας και των εταιριών στη διοίκηση και το κεφάλαιο των οποίων συμμετέχουν τα Μέλη και οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρίας πλην αυτών που αναφέρονται στο κεφ. 7 «Συνδεδεμένες Εταιρίες» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## 4.15. Οργανόγραμμα

Η οργανωτική δομή της Εταιρίας παρουσιάζεται στο διάγραμμα που ακολουθεί:




Η Εταιρία δεσμεύεται ότι με την εισαγωγή της στο Χ.Α. θα ιδρύσει Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων και Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων, όπως προβλέπεται για τις εισηγμένες στο Χ.Α. εταιρίες σύμφωνα με την απόφαση υπ' αρίθμ. 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ 1487/16.12.2000).

## 4.16. Προσωπικό

Η Εταιρία κατά τις χρήσεις 2000 έως και 2002 δεν απασχολούσε προσωπικό. Από το δεύτερο εξάμηνο της χρήσης 2003, η Εταιρία απασχολεί τρία (3) άτομα ως προσωπικό, ενώ κατά την χρήση 2004 το προσωπικό που απασχολεί η Εταιρία ανήλθε σε τέσσερα (4) άτομα.

Τα ανωτέρω άτομα αποτελούν μόνιμο προσωπικό της Εταιρίας και απασχολούνται δυνάμει συμβάσεων εργασίας αορίστου χρόνου.

Οι δαπάνες του προσωπικού της Εταιρίας τις χρήσεις 2003 και 2004 ανήλθαν σε €24,9 χιλ. και €93,9 χιλ. αντίστοιχα, οι εργατικές εισφορές ανήλθαν σε €4,6 χιλ. και €16,1 χιλ. ενώ οι μισθοί διαμορφώθηκαν σε €20,3 χιλ. και €77,8 χιλ. αντίστοιχα.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας την κάλυψη των λογιστικών και φορολογικών υποχρεώσεων της έχει αναλάβει εξωτερικός σύμβουλος, σύμφωνα με την από 15.04.2002 σύμβαση παροχής λογιστικών - φοροτεχνικών υπηρεσιών. Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής αναφέρει ότι σχετικά με τον λογιστικό σύστημα, εφαρμόζεται το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο και τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία.

Επισημαίνεται ότι η Εταιρία διαθέτει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει όλες τις σχετικές διατάξεις, που προβλέπονται στο Ν. 3016/2002 και πληροί όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, που αφορά τις εισηγμένες στο Χ.Α. εταιρίες. Η κατάρτιση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας είχε αποφασιστεί με το από 24.03.2003 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και εγκρίθηκε στην από 22.09.2003 συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

## 4.17. Επενδύσεις Περιόδου 2000 - 2004

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας, κατά την τετραετία 2000 - 2004, ανήλθε σε €48.389 χιλ. και αφορούσε σε επενδύσεις για την αγορά ακινήτων (Γηπέδων - Κτηρίων) καθώς και σε ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση. Οι πηγές χρηματοδότησης του επενδυτικού προγράμματος ήταν κυρίως ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός καθώς τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι επενδύσεις της Εταιρίας κατά την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

**ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ 2000 - 2004 (ποσά σε χιλ. €)***

| Αξίες Κτήσης[1] | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | ΣΥΝΟΛΟ | % ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Α. ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ** | | | | | | | |
| Ασώματες Ακινητοποιήσεις | - | - | - | - | - | - | - |
| **Σύνολο Ασώματων Ακινητοποιήσεων** | - | - | - | - | - | - | - |
| **Β. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ** | | | | | | | |
| Γήπεδα - Οικόπεδα | 1.310 | 6.214 | 1.631 | 3.739 | - | **12.894** | **26,65%** |
| Κτίρια & Τεχνικά Έργα | 11.478 | 2.150 | 2.126 | 7.024 | 18 | **22.795** | **47,11%** |
| Μηχανήματα - Τεχνικές Εγκαταστάσεις | - | - | - | - | - | - | - |
| Μεταφορικά Μέσα | - | - | - | - | | - | - |
| Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός | - | 1 | 1 | 1 | - | **3** | **0,01%** |
| Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση & Προκαταβολές | - | - | 11.483 | - | 1.215 | **12.697** | **26,24%** |
| **Σύνολο Ενσώματων Ακινητοποιήσεων** | **12.788** | **8.365** | **15.240** | **10.764** | **1.232** | **48.389** | **100,00%** |
| **ΣΥΝΟΛΟ (Α + Β)** | **12.788** | **8.365** | **15.240** | **10.764** | **1.232** | **48.389** | **100,00%** |
| **Γ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ** | | | | | | | |
| Συμμετοχές | - | - | - | - | - | - | - |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (Α + Β + Γ)** | **12.788** | **8.365** | **15.240** | **10.764** | **1.232** | **48.389** | **100,00%** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*(1) Τα ποσά αφορούν προσθήκες.*

Κατά την περίοδο 2000 - 2004 οι επενδύσεις αφορούσαν:

**Γήπεδα - Οικόπεδα**

Οι επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία, κατά την περίοδο 2000 - 2003, σε γήπεδα - οικόπεδα είναι οι εξής:

**ΓΗΠΕΔΑ - ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ποσά σε χιλ. €)***

| Περιγραφή Οικοπέδου | Περιοχή | Αξία Κτήσης |
|---|---|---|
| **Α. ΧΡΗΣΗ 2000** | | |
| Οικόπεδο Καρτάλη- Αργοναυτών & Ιάσονος | Βόλος | 278 |
| Οικόπεδο Τσιμισκή 2 & Κατούνη | Θεσσαλονίκη | 817 |
| Οικόπεδο Κηφισίας & Ναυαρίνου 296 | Χαλάνδρι | 108 |
| Οικόπεδο Αχαρνών 421 | Αγ. Ελευθέριος | 35 |
| Οικόπεδο Ποσειδώνος 26 & Ρ. Φεραίου[1] | Άλιμος | 72 |
| **Σύνολο Χρήσης 2000** | | **1.310** |
| **Β. ΧΡΗΣΗ 2001** | | |
| Οικόπεδο Βασ. Σοφίας 75[2] | Αθήνα | 6.214 |
| **Σύνολο Χρήσης 2001** | | **6.214** |
| **Γ. ΧΡΗΣΗ 2002** | | |
| Οικόπεδο Αγ. Κωνσταντίνου 40, Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» | Μαρούσι | 1.631 |
| **Σύνολο Χρήσης 2002** | | **1.631** |
| **Δ. ΧΡΗΣΗ 2003[3]** | | |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Κοιν. Ανθήλης θέση «Τριφυλλιάς» | Λαμία | 99 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου | Δήμος Νέας Αγχιάλου | 7 |
| Οικόπεδο Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, θέση «Βραστήρας» | Λάρισα | 765 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας | Ιωάννινα | 190 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Βόλου - Αθηνών αρ. 11 & Χέυδεν, θέση «Αλυκή» | Βόλος | 475 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ισθμός Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες» [4] | Λουτράκι | 7 |

| ΓΗΠΕΔΑ - ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ποσά σε χιλ. €) | | |
|---|---|---|
| **Περιγραφή Οικοπέδου** | **Περιοχή** | **Αξία Κτήσης** |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι» | Αγρίνιο | 151 |
| Οικόπεδο 80ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα»[5] | Κόρινθος | 77 |
| Οικόπεδο επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης | Λάρισα | 79 |
| Οικόπεδο 287ου χλμ Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα» | Δήμος Αλμυρού | 16 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γέντζαλη» ή «Γλάρος», Κάτω Δαράτσου, Ν. Κυδωνία | Χανιά | 327 |
| Οικόπεδο Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», οικισμός Γουβιές | Κέρκυρα | 150 |
| Οικόπεδο Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι» ή «Κορακοφωλιά» | Κέρκυρα | 197 |
| Οικόπεδο 275ου χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Κονταρόλακας» | Σούρπη - Μαγνησία | 16 |
| Οικόπεδο Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αριθμ. 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι» | Πάτρα | 259 |
| Οικόπεδο επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης | Λάρισα | 75 |
| Οικόπεδο Λεωφ. Αθηνών αριθμ. 158, θέση «Αγία Τριάς» | Καλαμάτα | 126 |
| Οικόπεδο επί οδών Σταδίουκαι Καλής Παναγίας, Εργοχώρι | Βέροια | 229 |
| Οικόπεδο Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη» | Πάτρα | 285 |
| Οικόπεδο Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα» | Λαμία | 279 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **3.809** |
| Μείον: Μεταφορά από Έξοδα Ακινητοποιήσεων (Συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα δικηγόρων, έξοδα μεταγραφής κλπ.) | 70 | |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **3.739** |

*(1) Τον Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6261/24.12.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 1.975 χιλ.*

*(2) Το Μάρτιο του 2005, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, έναντι συνολικού τιμήματος € 8.000 χιλ.*

*(3) Οι αξίες των οικοπέδων της Εταιρίας παρουσιάζονται σύμφωνα με τις αξίες κτήσης τους. Μετά την μετατροπή της εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας το αναπόσβεστο υπόλοιπο, των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31.03.2003, προσαύξησε τις επί μέρους αξίες των ακινήτων που αφορούσε.*

*(4) Τον Απρίλιο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω πρατηρίου υγρών καυσίμων, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 5706/20.04.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 110 χιλ.*

*5) Τον Σεπτέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6018/23.09.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 850 χιλ.*

**Κτίρια - Τεχνικά Έργα**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση των επενδύσεων της Εκδότριας σε κτίρια κατά τις χρήσεις 2000 - 2004:

| ΚΤΙΡΙΑ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ποσά σε χιλ. €) | | |
|---|---|---|
| **Περιγραφή Ακινήτου** | **Περιοχή** | **Αξία Κτήσης** |
| **Α. ΧΡΗΣΗ 2000** | | |
| Πενταόροφο Κτίριο Αργοναυτών - Ιάσονος & Καρτάλη | Βόλος | 1.286 |
| Συγκρότημα Κτιρίων Τσιμισκή 2 & Κατούνη «Λαδάδικα» | Θεσσαλονίκη | 2.618 |
| Υπόγειος, Ισόγειος & Ημιόροφος, Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου | Χαλάνδρι | 700 |
| Κτίριο Αχαρνών 421 | Άγ. Ελευθέριος | 465 |
| Εξαόροφο Κτίριο, Κοραή 5 | Αθήνα | 5.083 |
| Κτίριο, Αριστείδου 4 [1] | Αθήνα | 1.107 |
| Ισόγειο Κατάστημα Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου [2] | Άλιμος | 218 |
| **Σύνολο Χρήσης 2000** | | **11.478** |
| **Β. ΧΡΗΣΗ 2001** | | |
| Οκταώροφο Κτίριο Λεωφ. Βασ. Σοφίας 75 [3] | Αθήνα | 2.150 |
| **Σύνολο Χρήσης 2001** | | **2.150** |
| **Γ. ΧΡΗΣΗ 2002** | | |
| Τετραόροφο Κτίριο - Parking, Εμπορικού Κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ» Αγ. Κωνσταντίνου 40 & Σφακτηρίας | Μαρούσι | 2.125 |
| Εγκαταστάσεις σε Ακίνητα τρίτων | | 1 |
| **Σύνολο Χρήσης 2002** | | **2.126** |
| **Δ. ΧΡΗΣΗ 2003** [4] | | |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας, θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι» | Αγρίνιο | 51 |

| **ΚΤΙΡΙΑ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ποσά σε χιλ. €)** | | |
|---|---|---|
| **Περιγραφή Ακινήτου** | **Περιοχή** | **Αξία Κτήσης** |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου αριθμ. 40, στην θέση «Νέο Λιμάνι» ή «Κορακοφωλιά» | Κέρκυρα | 614 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί του 275ου χλμ. Ε.Ο. Αθήνας - Θεσσαλονίκης, στη θέση «Κονταρόλακας» | Δήμος Σούρπης | 61 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Κέρκυρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση «Τζάβρου», οικισμός Γουβιές | Κέρκυρα | 238 |
| Πρατήριο Καυσίμων επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Κατερίνης | Λάρισα | 277 |
| Πρατήριο Καυσίμων επί του 3ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, στον κόμβο Λάρισας - Κατερίνης | Λάρισα | 565 |
| | | |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί του 287ου χλμ. Παλαιάς Ε.Ο. Αθήνας - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα» | Δήμος Αλμυρού | 65 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί του 80ου χλμ. Παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα» (5) | Κόρινθος | 393 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Λεωφ. Ποσειδώνος & Πανώπης | Γλυφάδα | 775 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Νέας Ε.Ο. Πατρών - Κορίνθου αρ. 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι» | Πάτρα | 512 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Λαμίας - Λάρισας, Δημοτικό Διαμέρισμα Αϊδινίου, Ν. Μαγνησίας | Δήμος Νέας Αγχιάλου | 44 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί του 204ου χλμ. Νέας Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, θέση «Τριφυλλιάς», Κοιν. Ανθήλης | Λαμία | 445 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, θέση «Αγία Τριάς» | Καλαμάτα | 172 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί Ε.Ο. Βόλου - Αθηνών αρ. 11 & Χέϋδεν, θέση «Αλυκή» | Βόλος | 486 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της συμβολής Π.Ε.Ο. Αθήνας - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, θέση «Βραστήρας», Τούμπα | Λάρισα | 562 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Ισθμός Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες» (6) | Λουτράκι | 60 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί των οδών Σταδίου & Καλής Παναγιάς, Εργοχώρι | Βέροια | 464 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Κίσσαμου - Χανίων, θέση «Γέντζαλη» ή «Γλάρος», Κάτω Δαράτσου, Ν. Κυδωνία | Χανιά | 204 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της οδού Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα» | Λαμία | 404 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δ. Πασαρώνα | Ιωάννινα | 375 |
| Πρατήριο Καυσίμων, επί της οδού Κορίνθου αρ. 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη» | Πάτρα | 387 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **7.154** |
| Μείον: Μεταφορά από Έξοδα Ακινητοποιήσεων (Συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα δικηγόρων κλπ.) | | 97 |
| Μείον: Εγκαταστάσεις σε Ακίνητα Τρίτων | | 33 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **7.024** |
| **Ε. ΧΡΗΣΗ 2004** (4) | | |
| Εγκαταστάσεις σε Ακίνητα τρίτων | | 18 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **18** |

* Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Τον Δεκέμβριο του 2003, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 17.284/30.12.2003 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος €7.500 χιλ.

(2) Τον Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6261/24.12.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος €1.975 χιλ.

(3) Το Μάρτιο του 2005, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, έναντι συνολικού τιμήματος €8.000 χιλ.

(4) Οι αξίες των οικοπέδων της Εταιρίας παρουσιάζονται σύμφωνα με τις αξίες κτήσης τους. Μετά την μετατροπή της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας το αναπόσβεστο υπόλοιπο, των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31.03.2003, προσαύξησε τις επί μέρους αξίες των ακινήτων που αφορούσε.

(5) Τον Σεπτέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6018/23.09.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος €850 χιλ.

(6) Τον Απρίλιο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 5706/20.04.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος €110 χιλ.

Οι Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση κατά την 31.12.2002 διαμορφώθηκαν σε €11.483 χιλ. εκ των οποίων ποσό €10.763 χιλ. αφορά σε προκαταβολές για την αγορά ακινήτων με βάση σχετικά προσύμφωνα που η αγορά τους δεν είχε ολοκληρωθεί μέχρι την 31.12.2002. Αναλυτικότερα, από τον Αύγουστο έως το Δεκέμβριο του 2002 καταβλήθηκε ποσό ύψους €10.763.000,00 ως προκαταβολή για την αγορά είκοσι ένα (21) πρατηρίων πωλήσεων υγρών καυσίμων από την BP Hellas Α.Ε. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 27.03.2003 με την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

Συνοπτικά τα ακίνητα που αφορούν στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

| Θέση Ακινήτου (ποσά σε χιλ. €) | Περιοχή | Αξία Κτήσης |
|---|---|---|
| Ν.Ε.Ο. Λαμίας - Λάρισας, Κοινότητα Αϊδινίου | Δήμος Αγχιάλου | 49 |
| Συμβολή Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου συνοικία Τούμπας, θέση «Βραστήρας» | Λάρισα | 1.303 |
| 204ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, θέση «Τριφυλλιάς», Κοινότητα Ανθήλης | Λαμία | 534 |
| Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδα» | Δήμος Πασαρώνα | 554 |
| Ε.Ο. Βόλου - Αθηνών αρ. 11 & Χέυδεν θέση «Αλυκή» | Βόλος | 943 |
| Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου - Περαχώρας (1) | Κόρινθος | 66 |
| Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας, Θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι» | Αγρίνιο | 199 |
| 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα» (2) | Κόρινθος | 461 |
| Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Κατερίνης | Λάρισα | 345 |
| 287ο χλμ. Παλαιάς Ε.Ο. Αθήνας -Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα» | Δήμος Αλμυρού | 80 |
| Ε.Ο. Κίσσαμου - Χανίων, Θέση «Γλάρος» Κάτω Δαράτσου, Ν. Κυδωνίας | Χανιά | 521 |
| Ε.Ο. Κέρκυρας - Παλαιοκαστρίτσας θέση «Τζάβρου», οικισμού Γουβιές | Κέρκυρα | 382 |
| Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Κορακοφωλιά» ή «Νέο Λιμάνι» | Κέρκυρα | 796 |
| 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Θέση «Κονταρόλακας» | Δήμος Σούρπης | 75 |
| Ν.Ε.Ο. Πατρών - Κορίνθου αρ. 6 - 8, Θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι» | Πάτρα | 757 |
| Λεωφ. Ποσειδώνος & Πανώπης | Γλυφάδα | 763 |
| 3ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Κατερίνης | Λάρισα | 632 |
| Λ. Αθηνών 158, θέση «Αγία Τριάς» | Καλαμάτα | 293 |
| Διοσκούρων - Σταδίου - Καλής Παναγίας & Ετεοκλή, Εργοχώρι | Βέροια | 680 |
| Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη» | Πάτρα | 660 |
| Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, Παναγία Ξηριώτισσα | Λαμία | 670 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | **10.763** |

*(1) Τον Απρίλιο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω πρατηρίου υγρών καυσίμων, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 5706/20.04.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 110 χιλ.*

*(2) Τον Σεπτέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 5706/20.04.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 110 χιλ.*

Κατά τη χρήση 2003 το ποσό των €10.763 χιλ. που αφορά στα ανωτέρω περιγραφόμενα πρατήρια υγρών καυσίμων μεταφέρθηκε στο λογαριασμό «Γήπεδα - Οικόπεδα» κατά ποσό €3.739 χιλ. και στο λογαριασμό «Κτίρια και Τεχνικά Έργα» κατά ποσό €7.024 χιλ. Το υπόλοιπο ποσό των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση κατά την 31.12.2002, ύψους €720 χιλ. έχει μεταφερθεί κατά τη χρήση 2003, στο λογαριασμό «Έξοδα Εγκατάστασης».

Οι Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση ποσού €1.215 χιλ. κατά την 31.12.2004 αφορούν σε προκαταβολή για την απόκτηση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο «Kosmopolis Park», δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και λοιπά έξοδα. Αναλυτικότερα:

**Εμπορικό & Ψυχαγωγικό Κέντρο «Kosmopolis Center»**

Το ακίνητο της Εταιρίας αφορά σε καταστήματα του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου «Kosmopolis Center» του συγκροτήματος «Kosmopolis Park».

Το «Kosmopolis Park» είναι ένα πρότυπο κτιριακό συγκρότημα, το οποίο έχει κατασκευαστεί επί οικοπέδου εμβαδού 24.131 τ.μ. στο Οικοδομικό Τετράγωνο 10 που ορίζεται από τις οδούς Εθνικής Αντιστάσεως, Γ. Παπανδρέου, Γραπανούπολις και Ανωνύμου, στην περιοχή Νέα Μοσυνούπολη του Δήμου Κομοτηνής του Ν. Ροδόπης. Το «Kosmopolis Park» αποτελείται από τις ακόλουθες τρεις ενότητες:

- Το «Kosmopolis Residence» με κατοικίες και διαμερίσματα.
- Το «Kosmopolis Studio» με μικρά διαμερίσματα τύπου studios.
- Το «Kosmopolis Center» το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, στο οποίο βρίσκονται τα καταστήματα της Εταιρίας.

Οι ενότητες «Kosmopolis Center» και «Kosmopolis Studio» αποτελούν ένα ενιαίο κτίριο με υπόγειο και τέσσερις ορόφους ως ακολούθως:

- υπόγειο όροφο με αποθηκευτικούς χώρους,
- ισόγειο και Α΄ όροφο με τα καταστήματα του «Kosmopolis Center»,
- Β' και Γ' όροφο με τα διαμερίσματα τύπου studios του «Kosmopolis Studios».

Το ανωτέρω κτίριο είναι πανταχώθεν ελεύθερο, βρίσκεται στην συμβολή των οδών Εθν. Αντιστάσεως και Παπανδρέου και ο φέρων οργανισμός του είναι σύμμικτη κατασκευή η οποία ολοκληρώθηκε στα μέσα του έτους 2004.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι επιμέρους ιδιοκτησίες της Εκδότριας:

| Α/Α | ΘΕΣΗ | ΧΡΗΣΗ | ΧΡΗΣΤΗΣ | ΚΩΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΥ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Υπόγειο | Αποθ. | ΚΟΡΥΦΗ | ΥπΚ1,2,3 | 574,00 |
| | Ισόγειο | Super Market | | Κ1,2,3 | 715,00 |
| | Ά όρ. | Super Market | | ΑΚ1,2,3 | 715,00 |
| 2 | Ισόγειο | Κατάστημα | ZARA MEN | Κ6 | 250,00 |
| 3 | Υπόγειο | Bowling | STADIUM | Bowling | 1.240,49 |
| | Υπόγειο | Bowling | | Απ. Β1 | 283,10 |
| | Ισόγειο | Bowling | | Bowling | 194,05 |
| | Ισόγειο | Bowling | | Ε7 | 281,63 |
| 4 | Ισόγειο | Κατάστημα | ODEON | Κ7 | 15,00 |
| | Ις.& Ά όρ. | Cinema | | Cinema | 1.518,00 |
| | Υπόγειο | Αποθήκη | | Αποθ. Cinema | 23,37 |
| 5 | Υπόγειο | Αποθήκη | ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ | ΥΠΚ4α | 26,00 |
| | Ισόγειο | Κατάστημα | | Κ4α | 82,00 |
| 6 | Υπόγειο | Αποθήκη | ΒΟΥΤΣΙΝΑ | ΥΠ/Κ4β | 14,96 |
| | Ισόγειο | Κατάστημα | | Κ5α | 80,00 |
| 7 | Υπόγειο | Αποθήκη | MORE & MORE | ΥΠΑΚ4β | 31,25 |
| | Ά όροφος | Κατάστημα | | ΑΚ6α | 86,40 |
| 8 | Ά όροφος | Κατάστημα | M & L | ΑΚ6β | 75,00 |
| 9 | Ισόγειο | Κατάστημα | HYPER | Ε6 | 203,76 |
| | Πατάρι | Κατάστημα | | ΠΕ6 | 83,58 |
| 10 | Ισόγειο | Κατάστημα | ATTRATIVO | Ε5 | 227,85 |
| | Πατάρι | Κατάστημα | | ΠΕ5 | 95,16 |

Σύμφωνα με τον νομικό έλεγχο, με το υπ' αριθ. 6266/28.12.2004 συμβολαιογραφικό προσύμφωνο του συμβολαιογράφου Πειραιά κ. Στέφανου Κων. Βασιλάκη, η εταιρία με την επωνυμία ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε. υπόσχεται και αναλαμβάνει την υποχρέωση να πωλήσει, παραχωρήσει, μεταβιβάσει και παραδώσει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την Εταιρία 4.405/10.000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται στην Κομοτηνή του νομού Ροδόπης, και επί της συμβολής των οδών Γ. Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, όπου έχει ανεγερθεί το κτιριακό συγκρότημα «KOSMOPOLIS PARK» και τα οποία θα αντιστοιχούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες του Εμπορικού Κέντρου με την επωνυμία «KOSMOPOLIS CENTER», οι οποίες θα δημιουργηθούν και περιγραφούν σε σχετική συμβολαιογραφική πράξη που θα καταρτισθεί, τροποποιητική της υπ' αριθ. 5566/2004 πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου.

Η Εταιρία αναλαμβάνει, υπό την κατωτέρω αναφερόμενη αίρεση ακριβούς προσδιορισμού του τιμήματος, την υποχρέωση να τα αγοράσει αντί του συμφωνηθέντος τιμήματος των €7.000 χιλ. εκ του οποίου ποσό €1.200 χιλ. κατεβλήθη από την Εταιρία στην πωλήτρια σε μετρητά ως προκαταβολή, το δε υπόλοιπο τίμημα των €5.800 χιλ. θα καταβληθεί ατόκως κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, το οποίο συμφωνήθηκε να υπογραφεί το αργότερο μέχρι την 30.04.2005, υπό την αίρεση ότι η πωλήτρια θα έχει προβεί σε τροποποίηση της υπ' αριθ. 5566/2004 ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης, αυτό αποδεικνυόμενο με το σχετικό πιστοποιητικό μεταγραφής του οικείου υποθηκοφυλακείου και ότι θα έχει μεταξύ των συμβαλλομένων μερών προσδιορισθεί το ακριβές τίμημα, όπως αυτό θα δηλώνεται κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου. Σημειώνεται τέλος ότι στο εν λόγω προσύμφωνο γίνεται μνεία ότι το πωλούμενο ποσοστό εξ' αδιαιρέτου και οι αντιστοιχούσες σ' αυτό οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι μισθωμένες σε διάφορους μισθωτές. Τις μισθώσεις αυτές υποχρεούται να εκχωρήσει η πωλήτρια στην Εταιρία κατά την κατάρτιση και υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, αποδεχόμενης την τοιαύτη εκχώρηση και υπεισερχομένης, ως εκμισθώτριας, στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εν λόγω μισθώσεως και δικαιουμένης να εισπράττει το μίσθωμα από την ημερομηνία, που θα ορισθεί με το οριστικό συμβόλαιο.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε (υπ' αριθ. 6.482/11.03.2005 συμβολαιογραφική πράξη αζήμιας λύσεως προσυμφώνου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη) και ως εκ τούτου η προκαταβολή επεστράφη στην Εταιρία.

# 5 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ (ΠΗΓΕΣ: ΕΝΩΣΗ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ, ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.)

## 5.1. Γενικά Στοιχεία Κλάδου

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται στο παρόν κεφάλαιο έχουν ελεγχθεί και αξιολογηθεί από τους Κυρίους Αναδόχους.

Τα Έσοδα Εκμετάλλευσης της Εταιρίας από την εκμίσθωση των ακινήτων της για τις χρήσεις 2001, 2002, 2003 και 2004, περιλαμβάνονται στην υποκατηγορία με κωδικό 702.0 «Εκμίσθωση Ιδιόκτητων Ακίνητων» σύμφωνα με την ανάλυση της Ε.Σ.Υ.Ε., (ΣΤΑΚΟΔ-2003). Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, τα Έσοδα της Εταιρίας από την πώληση ακινήτων περιλαμβάνονται στην υποκατηγορία με κωδικό 701.0 «Αγοραπωλησία Ιδιόκτητων Ακινήτων» σύμφωνα με την ανάλυση της Ε.Σ.Υ.Ε.

Με την μετατροπή της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π. συνδυάζει, για πρώτη φορά στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά της κτηματικής εταιρίας ακινήτων σταθερού εισοδήματος και της επενδυτικής εταιρίας, με συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας και χαρακτήρα, που προσδιορίζεται από το Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ο θεσμός των εταιριών επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας δημιουργήθηκε και λειτουργεί ήδη από την δεκαετία του '60 και '70, σε χώρες με αναπτυγμένες κεφαλαιαγορές, με βασικό στόχο αφενός την ενίσχυση μεγάλων επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και αφετέρου την παροχή της δυνατότητας σε μικρούς επενδυτές να συμμετέχουν σε αποδόσεις ακίνητης περιουσίας σταθερού εισοδήματος χωρίς άμεση ιδιοκτησία ακινήτων.

## 2. Ανταγωνισμός - Προοπτικές

Η αγορά του κλάδου της ακίνητης περιουσίας σταθερού εισοδήματος αναπτύσσεται με σημαντικούς ρυθμούς στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας μας, όπου η απόκτηση ακινήτων εισοδήματος (έτοιμα ακίνητα) παρουσιάζεται ως σημαντική εναλλακτική λύση επένδυσης, χωρίς τους κινδύνους της ανάπτυξης - κατασκευής, και με αναμονή αποδόσεων από την μίσθωση των ακινήτων και την υπεραξία που τυχόν προκύψει κατά την πώλησή τους.

Τα σημαντικά έργα υποδομής που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή της Αττικής, όπως το Μετρό της Αθήνας, η Αττική Οδός και το νέο αεροδρόμιο των Σπάτων, συμβάλλουν αποφασιστικά στην βελτίωση των συνθηκών ζωής και εργασίας όχι μόνο στο κέντρο της Αθήνας αλλά και της ευρύτερης περιοχής αναδεικνύοντας νέες αγορές ακινήτων (όπως των αξόνων της οδού Πειραιώς, των Εθνικών Οδών και της λεκάνης των Μεσογείων), προσδίδοντας ιδιαίτερη εμπορική αξία σε ακίνητα γραφείων και καταστημάτων που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των σύγχρονων χρηστών.

Η ανάδειξη νέων επιχειρηματικών κέντρων, που μέσω και της εκτέλεσης σημαντικών αναπτυξιακών έργων υποδομής, αναμένεται να προσφέρει σημαντική ώθηση στην παραγωγική και εμπορική δραστηριότητα γεωγραφικών περιοχών της περιφέρειας, στα αμέσως προσεχή χρόνια δημιουργώντας τάση αυξανόμενης ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται εκτιμήσεις για τις αναμενόμενες αποδόσεις επαγγελματικών χώρων - γραφείων (ετήσιοι μέσοι όροι) στην Αθήνα έως το 2006:

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ενοίκιο (Ανάπτυξη) | 5,8 | 5,9 | (4,0) | (13,8) | (0,2) | 5,7 | 4,4 |
| Διαθεσιμότητα (%) | 5,7 | 4,2 | 9,5 | 13,9 | 11,6 | 9,9 | 8,7 |
| Απόδοση (%) | 8,9 | 8,3 | 8,0 | 8,0 | 7,9 | 7,7 | 7,5 |
| Κεφάλαιο (Ανάπτυξη) | 7,8 | 13,0 | (0,3) | (13,3) | 0,8 | 7,8 | 7,0 |

*Πηγή: Real Estate Δεκέμβριος 2004, Μελέτη ICAP.*

Τα βασικά πλεονεκτήματα της Εταιρίας σε σχέση με τους υπόλοιπους ανταγωνιστές της στην αγορά εκμετάλλευσης ακινήτων σταθερού εισοδήματος είναι:

α) η ποιότητα και η γεωγραφική διασπορά των ακινήτων της,

β) το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς λειτουργίας της,

γ) το θεσμικό επενδυτικό πλαίσιο ανάπτυξης και εποπτείας της δραστηριότητάς της, με αποτέλεσμα η Εκδότρια να παρουσιάζεται ως σημαντικός παράγοντας της συγκεκριμένης αγοράς εκμετάλλευσης ακινήτων.

## 5.3. Θέση της Εταιρίας στον κλάδο

Σχετικά με τον εγχώριο ανταγωνισμό, πρέπει να αναφερθεί ότι με την παρούσα Έκδοση δεν θα εισαχθεί μόνον μια νέα εταιρία στο Χρηματιστήριο Αθηνών, αλλά και ένας νέος θεσμός, αυτός των Επενδυτικών Εταιριών Ακινήτων.

Η Εκδότρια, ως επενδυτική ακινήτων του Ν. 2778/99, είναι η πρώτη του είδους που θα εισαχθεί στο Χ.Α. Πιο συγκεκριμένα, το αντικείμενο της Εταιρίας δεν σχετίζεται με τις εισηγμένες εταιρίες του Κλάδου Ακίνητης Περιουσίας, αφού οι τελευταίες είναι του Κ.Ν. 2190/20, δραστηριοποιούνται στον τομέα κατασκευής και ανάπτυξης κτιρίων, έχουν τον χαρακτήρα της κτηματικής εταιρίας, έχουν δυνατότητα δανεισμού για τα έργα που κάνουν, υπόκεινται σε φορολογία μεταβίβασης (όταν αγοραστούν ακίνητα) και φορολογία εισοδήματος επί των κερδών που παρουσιάζουν.

Αντίθετα, οι Επενδυτικές Ακινήτων, κατ' αντιστοιχία των Επενδυτικών Κινητών Αξιών (Ν. 1969/91), είναι απαλλαγμένες φόρων, περιορισμένες να κάνουν δανεισμό και δεν ενεργούν αποσβέσεις επί των ακινήτων (μόνον μεταβολές, βάσει αποτιμήσεων του Σ.Ο.Ε.).

Επομένως, ανταγωνισμός έναντι της Εκδότριας, δεν υφίσταται στην εγχώρια αγορά, εφόσον μέχρι σήμερα το Νομικό και Θεσμικό Πλαίσιο (Ν. 2778/99 και Ν. 2992/02) δεν έχει αξιοποιηθεί από το Οικονομικό και Επιχειρηματικό περιβάλλον της χώρας.

Εξ' όσων είναι γνωστό, για τη σύσταση παρομοίων εταιριών, έχουν υποβάλλει σχετικό φάκελο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η EFG Eurobank Properties, ο Όμιλος Εμπορικής, ο Όμιλος Αγροτικής Τράπεζας, κ.λ.π., ενώ πλήθος άλλων φορέων (ιδιωτών και δημοσίου) προετοιμάζονται ώστε να λάβουν έγκριση σύστασης ανάλογων εταιριών.

Επομένως στον κλάδο των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα, η Εκδότρια θα κινηθεί τουλάχιστον κατά το πρώτο διάστημα λειτουργίας της, ως η μοναδική εταιρία του είδους. Βεβαίως υπάρχει μεγάλος αριθμός εταιριών ακινήτων (εισηγμένων ή μη), όπως οι εταιρίες Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε., Εθνική Ακινήτων Α.Ε., Ερμής Α.Ε., ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε., ΒΩΒΟΣ Α.Ε., και πλήθος άλλων μη εισηγμένων, οι οποίες συνιστούν μια σημαντική και ανταγωνιστική αγορά στο χώρο των ακινήτων, η οποία όμως αφορά τον κλάδο της ανέγερσης και ανάπτυξης ακινήτων - (κλάδος που εμπεριέχει αναπτυξιακούς κινδύνους - development risks).

Επίσης υπάρχει μεγάλος αριθμός φυσικών προσώπων ή/ και εταιριών (όπως οι κτηματικές εταιρίες) οι οποίοι αποκτούν ακίνητα προς εκμετάλλευση (Εμπορικά, Αστικά, Τουριστικά, κ.λ.π.) και οι οποίοι παρότι διαμορφώνουν έναν έμμεσο ανταγωνισμό με τις Επενδυτικές Ακινήτων, οι τελευταίες έχουν μια σειρά ευνοϊκών ρυθμίσεων και πλεονεκτημάτων, που για το χώρο των Εμπορικών Ακινήτων και μόνο, τις καθιστούν μη ανταγωνιστικές.

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που έχουν οι εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π.) έναντι των Κτηματικών Εταιριών (Κ.Ε.), συνοψίζονται στα εξής βασικά σημεία:

(α) Κατά την αγορά ακινήτου ο φόρος μεταβίβασης για τις Κ.Ε., ανέρχεται στο 11% της αξίας του ακινήτου, ενώ για τις Ε.Ε.Α.Π., ο φόρος αυτός είναι μηδενικός. Τούτο δημιουργεί μια σημαντική διαφοροποίηση της απόδοσης του ακινήτου υπέρ των Ε.Ε.Α.Π.

(β) Η λογιστική μεταχείριση των Ακινήτων μιας Κ.Ε., επιβάλλει αποσβέσεις κατ' έτος, που μειώνουν την κερδοφορία προ φόρων. Στις Ε.Ε.Α.Π., δεν υφίσταται αποσβέσεις, παρά μόνον τυχόν αποτίμηση των ακινήτων από το Σ.Ο.Ε. και μόνον τυχόν υποαξίες ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

(γ) Ο φόρος εισοδήματος (από μισθώματα και υπεραξίες), για τις Κ.Ε. είναι ο γνωστός προβλεπόμενος που καταβάλλει κάθε είδους εταιρία (32%), συν πρόσθετοι φόροι εκ μισθωτικών εισοδημάτων, συν Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, ενώ για τις Ε.Ε.Α.Π. η φορολογική τους υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή του 0,3% επί της αξίας των επενδύσεων τους.

Οι σημαντικές ως άνω διαφορές, δημιουργούν σοβαρό πλεονέκτημα αποδόσεων υπέρ των Ε.Ε.Α.Π. και επομένως η ανταγωνιστική σύγκριση με τις Κ.Ε., είναι μόνο θεωρητική.

Αναφορικά με τη διεθνή αγορά των Επενδυτικών Εταιρικών Ακινήτων, ως προς την εξέλιξη και τις προοπτικές των εταιριών του είδους, ακολούθως παρουσιάζονται τα κυριότερα σημεία:

(α) Το θεσμικό καθεστώς του Ν. 2778/99, καθώς και οι ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις του, δεν απαντώνται στις διεθνείς αγορές. Τούτο

συντελεί στην άποψη ότι κατά τη συστηματική λειτουργία του θεσμού στην Ελλάδα, θα προσελκύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον πολλών ξένων θεσμικών φορέων.

(β) Παραδοσιακά ο θεσμός των Ε.Ε.Α.Π. ξεκίνησε από τις Η.Π.Α. (από το 1960), όπου ψηφίστηκε Ομοσπονδιακός Νόμος (θεσμικό πλαίσιο) για τα RETIs (Real Estate Investments Trusts ή εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας). Ανάλογης φύσεως θεσμικό πλαίσιο απαντάται στον Καναδά, την Αυστραλία, την Ολλανδία και τη Γερμανία. Στις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία, Ιταλία κ.λ.π.), το καθεστώς των εταιριών Ακίνητης Περιουσίας, δεν διαχωρίζεται σε Επενδυτικές και Κτηματικές και συνεπώς υπάρχει μια σχετική ασάφεια.

(γ) Όσον αφορά τις Η.Π.Α. υπάρχει σχετική βιβλιογραφία και στατιστικά για την εξέλιξη και την πορεία των εν λόγω εταιριών. Τα στοιχεία που παρατίθενται, προέρχονται από τον Εθνικό Οργανισμό Επενδυτικών Εταιριών Ακινήτων των Η.Π.Α. (NAREIT).

◆ Μέχρι σήμερα υπάρχουν 190 εταιρίες του είδους εισηγμένες στα Χρηματιστήρια των Η.Π.Α. (NYSE, NASDAQ, America Stock Exchange και National Market List). Αντικείμενο των εν λόγω εταιριών όμως, δεν είναι μόνον η επένδυση σε χαρτοφυλάκιο Εμπορικών Ακινήτων, αλλά και Αστικών, Τουριστικών, Βιομηχανικών, κ.λ.π. ακινήτων, καθώς επίσης αναπτύσσονται και εργασίες χρηματοδοτήσεων ακινήτων (Real Estate Finance). Παρ' όλες τις διαφορές τα REITs των Η.Π.Α. αποτελούν μια υψηλής προτεραιότητας τοποθέτησης κεφαλαίων, όχι μόνο για ιδιώτες, αλλά για οργανισμούς, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρίες κ.λ.π.

Σύμφωνα με τα ως άνω δεδομένα, διαπιστώνεται ότι υπάρχει μια σοβαρή διευρυνόμενη και δυναμική διεθνής αγορά Επενδυτικών Εταιριών Ακινήτων, που προκαλεί σημαντικό ενδιαφέρον ανά περιοχή, με αποτέλεσμα την προσέλκυση τοποθετήσεως κεφαλαίων από πολλούς θεσμικούς επενδυτές.

Εκτιμάται ότι ανάλογη θα είναι και η πορεία του Κλάδου αυτού στην εγχώρια αγορά, που λόγω του ιδιαίτερα ευνοϊκού καθεστώτος, ενδέχεται να προσελκύσει ξένα κεφάλαια από τη Διεθνή Αγορά.

# 6 ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

## 6.1. Δραστηριότητα

Η Εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται στο χώρο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 2778/1999.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο διαχωρισμός του Κύκλου Εργασιών σε έσοδα εσωτερικού και εξωτερικού κατά την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

| **ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)** | | **2000** | **2001** | | **2002** | | **2003** | | **2004** | |
| Θέση Ακινήτου | Επιφάνεια κτιρίου | | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % |
| **Α. Έσοδα Εκμετάλλευσης Εσωτερικού** | | | | | | | | | | |
| **Ι. Πώληση Ακινήτων** | | | | | | | | | | |
| Πώληση Ακινήτου επί της Αριστείδου 4, Αθήνα | 1.479,78 | - | - | - | - | - | 7.500 | 55,72% | - | - |
| Πώληση ακινήτου επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 Ρήγα Φεραίου,θέση «Καλαμάκι», Άλιμος | 421,00 | - | - | - | - | - | - | - | 1.975 | 23,00% |
| Πώληση πρατηρίου υγρών καυσίμων επί της Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, Θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου-Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου | 64,50 | - | - | - | - | - | - | - | 110 | 1,28% |
| Πώληση πρατηρίου υγρών καυσίμων επί του 80ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας | 341,46 | - | - | - | - | - | - | - | 850 | 9,90% |
| **Σύνολο Πώλησης Ακινήτων (Ι)** | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **7.500** | | **2.935** | |
| | | | | | | | | | | |
| **ΙΙ. Μισθώσεις Ακινήτων** | | | | | | | | | | |
| Αργοναυτών-Ιάσονος -Καρτάλη Αντωνοπούλου, Βόλος | 1.933,57 | - | 458 | 10,9% | 476 | 9,3% | 497 | 3,69% | 517 | 6,02% |
| Τσιμισκή 2 & Κατούνη, Θεσσαλονίκη | 3.646,69 | - | 1.312 | 31,3% | 1.364 | 26,8% | 1.424 | 10,58% | 1.483 | 17,27% |
| Κοραή 5, Αθήνα | 2.393,98 | - | 1.268 | 30,2% | 1.319 | 25,9% | 1.377 | 10,23% | 1.433 | 16,69% |
| Λεωφ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι | 625,93 | - | 224 | 5,3% | 233 | 4,6% | 243 | 1,81% | 253 | 2,95% |
| Αριστείδου 4, Αθήνα | 1.479,78 | - | 634 | 15,1% | 659 | 12,9% | 688 | 5,11% | - | - |
| Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, θέση «Καλαμάκι» Άλιμος (2) | 421,00 | - | 130 | 3,1% | 136 | 2,7% | 141 | 1,05% | 147 | 1,71% |
| Αχαρνών 421, Αθήνα | 378,41 | - | 125 | 3,0% | 130 | 2,6% | 136 | 1,01% | 141 | 1,64% |
| Βασιλ. Σοφίας 75 | 1.720,64 | - | 45 | 1,1% | 669 | 13,1% | 711 | 5,28% | 735 | 8,56% |

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004**

| (ποσά σε χιλ.€) | | 2000 | | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Θέση Ακινήτου | Επιφάνεια κτιρίου | | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % |
| Χώρος Στάθμευσης Εμπ. Κέντρου Αίθριο Λεωφ. Κηφισίας | 16.285,00 | - | - | - | 106 | 2,1% | 150 | 1,11% | 143 | 1,67% |
| Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δ. Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας | 639,40 | - | - | - | - | - | 29 | 0,22% | 40 | 0,47% |
| Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου-Ν. Μαγνησίας | 116,60 | - | - | - | - | - | 3 | 0,02% | 4 | 0,05% |
| Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας | 426,20 | - | - | - | - | - | 80 | 0,59% | 110 | 1,28% |
| Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων | 186,16 | - | - | - | - | - | 23 | 0,17% | 32 | 0,37% |
| Αθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας | 1.517,80 | - | - | - | - | - | 55 | 0,41% | 76 | 0,88% |
| Ε.Ο. Αθηνών – Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου - Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου [1] | 64,50 | - | - | - | - | - | 4 | 0,03% | 2 | 0,02% |
| Ε.Ο. Αγρινίου-Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δ. Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας | 246,84 | - | - | - | - | - | 11 | 0,08% | 15 | 0,17% |
| 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας [3] | 341,46 | - | - | - | - | - | 25 | 0,19% | 26 | 0,30% |
| Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας-Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 139,33 | - | - | - | - | - | 19 | 0,14% | 26 | 0,62% |
| Ε.Ο. Αθηνών- Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 209,21 | - | - | - | - | - | 4 | 0,03% | 6 | 0,07% |
| Ε.Ο. Χανίων-Καστελλίου, θέση «Γλάρος» χωριού Κάτω Δαράτσου, Δ. Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων | 130,87 | - | - | - | - | - | 27 | 0,20% | 37 | 0,43% |
| Ε.Ο. Κερκύρας-Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 180,43 | - | - | - | - | - | 21 | 0,16% | 29 | 0,34% |
| Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας | 301,12 | - | - | - | - | - | 33 | 0,25% | 45 | 0,52% |
| 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας | 241,20 | - | - | - | - | - | 4 | 0,03% | 6 | 0,07% |
| Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Πατρών αρ. 6-8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δ. Πατρέων, Ν. Αχαΐας | 206,66 | - | - | - | - | - | 42 | 0,31% | 57 | 0,66% |
| Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής | 908,60 | - | - | - | - | - | 42 | 0,31% | 58 | 0,68% |
| Π.Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας-Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης | 193,52 | - | - | - | - | - | 39 | 0,29% | 53 | 0,30% |

| ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 2000 - 2004 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (ποσά σε χιλ.€) | | 2000 | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
| Θέση Ακινήτου | Επιφάνεια κτιρίου | | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % | Ποσό | % |
| Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας | 176,55 | - | - | - | - | - | 16 | 0,12% | 22 | 0,26% |
| Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι, Δήμος Βεροίας, Ν.Ημαθίας | 190,00 | - | - | - | - | - | 35 | 0,26% | 49 | 0,57% |
| Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας | 145,66 | - | - | - | - | - | 40 | 0,30% | 54 | 0,63% |
| Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δ. Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας | 259,90 | - | - | - | - | - | 40 | 0,30% | 55 | 0,64% |
| **Σύνολο Μίσθωσης Ακινήτων (ΙΙ)** | | **-** | **4.195** | | **5.091** | | **5.960** | | **5.653** | |
| **ΣΥΝΟΛΟ Α (Ι+ΙΙ)** | | **-** | **4.195** | **100,0%** | **5.091** | **100,0%** | **13.460** | **100,00%** | **8.588** | **100,0%** |
| **Β. Έσοδα Εκμετάλλευσης Εξωτερικού** | | | | | | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ Β** | | **-** | **-** | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (Α + Β)** | | | **4.195** | **100,0%** | **5.091** | **100,0%** | **13.460** | **100,00%** | **8.588** | **100,0%** |

1. *Τον Απρίλιο του 2004 η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω πρατηρίου υγρών καυσίμων, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 5706/20.4.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 110 χιλ.*
2. *Το Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 6261/24.12.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 1.975 χιλ.*
3. *Το Σεπτέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στην πώληση του εν λόγω πρατηρίου υγρών καυσίμων, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμ. 6018/23.09.2004 συμβόλαιο έναντι συνολικού τιμήματος € 850 χιλ.*

Κατά τη χρήση 2000 (πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) η Εταιρία παρουσίασε μηδενικά έσοδα εκμετάλλευσης. Κατά τις χρήσεις 2001 - 2003 ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρίας παρουσίασε μέση ετήσια αύξηση 78,9% και διαμορφώθηκε από € 4.195 χιλ. τη χρήση 2001 σε € 5.091 χιλ. τη χρήση 2002 και σε € 13.460 χιλ. τη χρήση 2003. Κατά τη χρήση 2004 ο Κύκλος Εργασιών παρουσίασε μείωση και διαμορφώθηκε σε € 8.588 χιλ.

Κατά τη χρήση 2003 και μετά από σχετικές διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4 στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωσή του προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε € 7.500 χιλ.

Επίσης, κατά τη χρήση 2004 η Εταιρία μεταβίβασε τρία (3) ακίνητα που είχε στην κατοχή της και πιο συγκεκριμένα 2 πρατήρια υγρών καυσίμων στη Θέση Γουμουράδες, Δ. Λουτρακίου - Περαχώρας, στον Ισθμό Κορίνθου και στο 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση Μπαθαρίστρα, Ν. Κορινθίας καθώς επίσης και ακίνητο γραφείων (τραπεζικό κατάστημα) επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 και Ρήγα Φεραίου. Το συνολικό τίμημα για τις ανωτέρω τρεις μεταβιβάσεις ανήλθε σε € 2.935 χιλ.

Τα πέντε (5) από τα επτά (7) ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων των πρατηρίων υγρών καυσίμων) που είχε στην κατοχή της η Εταιρία την 31.12.2004 είναι μισθωμένα, με 12ετείς συμβάσεις, στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ως καταστήματα και γραφεία της. Το ακίνητο επί της Β. Σοφίας 75[(8)] είναι μισθωμένο, με 9ετή σύμβαση, στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ενώ το ακίνητο του σταθμού στάθμευσης του εμπορικού κέντρου «Αίθριο» είναι μισθωμένο με 10ετή σύμβαση στον κ. Αθανάσιο Μεριβάκη, με 12ετή σύμβαση στην Belladurmiente B.V. και με σύμβαση υπό διαπραγμάτευση στην εταιρία Αφοί Βερόπουλοι. Τα δεκαεννέα (19) πρατήρια υγρών καυσίμων που απέκτησε η Εταιρία το Μάρτιο του 2003 είναι μισθωμένα με δεκαετείς συμβάσεις (2003 - 2012) στην εταιρία BP HELLAS Α.Ε. Εμπορίας Πετρελαιοειδών.

*[(8)] Το εν λόγω ακίνητο πωλήθηκε την 28.03.2005 (βλέπε κεφ. «4.3.3 Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»).*

## 6.2. Εξέλιξη Εργασιών - Αποτελεσμάτων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρίας για τις δημοσιευμένες χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

| **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2004** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)** | **2000**** | **2001**** | **2002 **** | **2003** | **2004** |
| **Κύκλος Εργασιών:** | | | | | |
| ◆ Από Έσοδα Πώλησης Ακινήτων | - | - | - | 7.500 | 2.935 |
| ◆ Από Έσοδα Μίσθωσης Ακινήτων | - | - | - | 5.960 | 5.653 |
| **Σύνολο Κύκλου Εργασιών** | **-** | **-** | **-** | **13.460** | **8.588** |
| Μείον: Κόστος Πωληθέντων [1] | - | - | - | 1.208 | 948 |
| **Μικτό Κέρδος [1]** | **-** | **-** | **-** | **12.252** | **7.640** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | | | | *91,02%* | *88,96%* |
| **Πλέον: Έσοδα Εκμετάλλευσης (από μισθώσεις ακινήτων)** | **-** | **4.195** | **5.091** | **-** | **-** |
| **Σύνολο** | **-** | **4.195** | **5.091** | **12.252** | **7.640** |
| Μείον : Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας [1] | 10 | 14 | 815 | 363 | 607 |
| Μείον : Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως [1] | - | - | - | 39 | 53 |
| **Σύνολο Εξόδων** | **10** | **14** | **815** | **402** | **661** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****0,3%* | ****16,0%* | *2,98%* | *7,69%* |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα [1]** | **(10)** | **4.181** | **4.275** | **11.850** | **6.979** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | *99,67%* | *83,98%* | *88,04%* | *81,26%* |
| Μείον: Προβλέψεις Υποτίμησης Ακινήτων | - | - | - | 3.226 | - |
| Πλέον: Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα | - | - | - | 14 | 90 |
| Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα | 0 | - | 1 | 1 | 17 |
| **Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων** | **(10)** | **4.181** | **4.275** | **8.637** | **7.053** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****99,67%* | ****83,97%* | *64,17%* | *82,12%* |
| Πλέον : Πιστωτικοί Τόκοι και Συναφή Έσοδα | 2 | 37 | 9 | 140 | 283 |
| Μείον : Χρεωστικοί Τόκοι και Συναφή Έξοδα | - | 60 | 729 | 200 | 0 |
| **Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων** | **(8)** | **4.158** | **3.555** | **8.577** | **7.335** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****99,12%* | ****69,84%* | *63,72%* | *85,41%* |
| Μείον: Σύνολο Αποσβέσεων [2] | 111 | 1.315 | 1.621 | 1.469 | 32 |
| **Κέρδη προ Φόρων** | **(119)** | **2.843** | **1.935** | **7.107** | **7.304** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****67,76%* | ****38,00%* | *52,80%* | *85,04%* |
| Μείον : Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι | - | 1.200 | 963 | 333 | 227 |
| Μείον : Αμοιβές Μελών Δ.Σ. [3] | - | - | - | - | - |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. [3]** | **(119)** | **1.643** | **972** | **6.775** | **7.076** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****39,16%* | ****19,09%* | *50,33%* | *82,40%* |
| Μείον : Φόροι Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων [4] | - | - | - | 29 | 270 |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων Χρήσεων [3],[4]** | **(119)** | **1.643** | **972** | **6.746** | **6.806** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | - | ****39,16%* | ****19,09%* | *50,12%* | *79,25%* |
| **ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ [5]** | | | | | |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη προ Φόρων** | **(502)** | **2.857** | **1.947** | **7.125** | **7.299** |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **(502)** | **1.658** | **984** | **6.792** | **7.071** |
| Μείον : Φόροι Φορολογικού Ελέγχου [6] | - | 13 | 16 | 256 | - |
| **Αναμορφωμένα Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου [3] [6]** | **(502)** | **1.645** | **968** | **6.536** | **7.071** |

* *Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

** *Κατά τις χρήσεις 2000 - 2002, η Εταιρία λειτουργούσε μόνο υπό το καθεστώς του Ν.2190/1920 και τα έσοδα από τη εκμίσθωση των ακινήτων της εμφανίζονταν στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης». Μετά την από 21.03.2003 μετατροπή της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (σύμφωνα με το Ν. 2778/1999), τα έσοδα από εκμισθώσεις παρουσιάζονται πλέον στο λογαριασμό «Κύκλος Εργασιών» αντί του λογαριασμού «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης».*

*** *Ως προς τα Έσοδα Εκμετάλλευσης.*

1. Κατά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2003, η Εταιρία για λόγους συγκρισιμότητας διενήργησε αναμορφώσεις στα αποτελέσματα της χρήσεως 2002 ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με αυτά της χρήσεως 2003 σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

| **(ποσά σε €)** | **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 ΠΟΣΑ ΧΡΗΣΗΣ 2002** | **ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 2003** | **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2002** |
|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως:** | | | |
| Κύκλος Εργασιών: (Έσοδα από Πωλήσεις Ακινήτων) | - | - | - |
| (Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων) | - | 5.090.950,19 | 5.090.950,19 |
| Άλλα Έσοδα Εκμεταλλεύσεως | 5.090.950,19 | (5.090.950,19) | - |
| Κόστος Πωλήσεων | - | 2.295.569,68 | 2.295.569,68 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 2.436.194,96 | (2.334.172,41) | 102.022,55 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | - | 38.602,73 | 38.602,73 |

Η αναμόρφωση αυτή δεν επέφερε αλλαγή στο Λειτουργικό Αποτέλεσμα της Εταιρίας. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συνοπτικά τα αποτελέσματα των χρήσεων 2002 - 2003 σύμφωνα με τις ανωτέρω αναμορφώσεις για λόγους συγκρισιμότητας:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

| **(ποσά σε χιλ.€)** | **2002** | **2003** |
|---|---|---|
| **Κύκλος Εργασιών από:** | | |
| ◆ Έσοδα από Πωλήσεις Ακινήτων | - | 7.500 |
| ◆ Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων | 5.091 | 5.960 |
| **Σύνολο Κύκλου Εργασιών Εταιρίας** | **5.091** | **13.460** |
| Μείον: Κόστος Πωληθέντων * | 699 | 1.208 |
| **Μικτό Κέρδος *** | **4.392** | **12.252** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | *86,26%* | *91,02%* |
| Πλέον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης | - | - |
| **Σύνολο** | **4.392** | **12.252** |
| Μείον : Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας * | 78 | 363 |
| Μείον : Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως * | 39 | 39 |
| **Σύνολο Εξόδων** | **116** | **402** |
| *(% επί του Κύκλου Εργασιών)* | *2,28%* | *2,98%* |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα προ Αποσβέσεων *** | **4.275** | **11.850** |
| ***(% επί του Κύκλου Εργασιών)*** | ***83,98%*** | ***88,04%*** |

* *Για τον υπολογισμό του Μικτού Κέρδους και του Λειτουργικού Αποτελέσματος των ανωτέρω χρήσεων έχουν αφαιρεθεί οι αναλογούσες αποσβέσεις από το Κόστος Πωληθέντων και τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας. Η κατανομή των αποσβέσεων έχει ως εξής: **2002**: Κόστος Πωληθέντων : € 1.596 χιλ., Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας : € 24 χιλ. **2003**: Κόστος Πωληθέντων : € 1.219 χιλ., Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας : € 251 χιλ.*

2. Για τον υπολογισμό του Λειτουργικού Αποτελέσματος των δημοσιευμένων χρήσεων 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999-31.12.2000) - 2004 έχουν αφαιρεθεί οι αναλογούσες αποσβέσεις από το Κόστος πωληθέντων και τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας. Οι διενεργηθείσες αποσβέσεις κατά την υπό εξέταση περίοδο, κατανεμημένες στους λογαριασμούς που επιβάρυναν αναλύονται ως εξής:

**ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2004**

| (ποσά σε χιλ.€) | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| Κόστος Πωληθέντων | - | - | - | 1.219 | 22 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 111 | 1.315 | 1.621 | 251 | 9 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | - | - | - | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **111** | **1.315** | **1.621** | **1.469** | **32** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

3. Οι Αμοιβές των μελών Δ.Σ. για την ιδιότητά τους αυτή ήταν μηδενικές κατά τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10. 1999 - 31.12.2000) - 2004.
4. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων παρουσιάζονται όπως εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις στη χρήση την οποία επιβάρυναν. Ειδικότερα, η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2003, με φορο λογικό έλεγχο ο οποίος διεξήχθη εντός του 2003 και του 2004. Το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2002 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2003 και το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου της χρήσης 2003 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2004.
5. Για τον υπολογισμό των Αναμορφωμένων Αποτελεσμάτων έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών που διενήργησαν τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο (όπως αυτές παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη της Εκδότριας Εταιρίας»).
6. Για την αναμόρφωση των αποτελεσμάτων, οι φόροι φορολογικού ελέγχου έχουν επιμεριστεί στις χρήσεις από τις οποίες προέκυψαν. Οι Φόροι Φορολογικού Ελέγχου για τη χρήση 2000 ήταν μηδενικοί, για τη χρήση 2001 ανήλθαν σε €13 χιλ., για τη χρήση 2002 σε €16 χιλ. και για τη χρήση 2003 σε €256 χιλ.

**Κύκλος Εργασιών**

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. από την 21.03.2003 λειτουργεί ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99 δραστηριοποιούμενη στην διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ. 2 του Ν. 2778/99 αποκλειστικά.

Κατά τη χρήση 2004, ο συνολικός Κύκλος Εργασιών της Εταιρίας ανήλθε σε €8.588 χιλ. εκ των οποίων ποσό ύψους €2.935 χιλ. αφορούσε Κύκλο Εργασιών από Πωλήσεις Ακινήτων ενώ ποσό €5.653 χιλ. αφορούσε σε Κύκλο Εργασιών από Μισθώσεις Ακινήτων.

Επισημαίνεται ότι η Εταιρία μέχρι και τη χρήση 2002 τηρούσε και παρουσίαζε τα έσοδά της που αφορούσαν στην μίσθωση ακινήτων στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης» σύμφωνα με το Ε.Γ.Λ.Σ. Κατά τη χρήση 2003, η Εταιρία μετατράπηκε σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και τα έσοδα από τις μισθώσεις παρουσιάζονται πλέον στον Κύκλο Εργασιών αντί στο λογαριασμό «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης».

Στον ανωτέρω πίνακα των Αποτελεσμάτων χρήσεων 2000 - 2003, η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2002 (προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα) εμφανίζεται σύμφωνα με το δημοσιευμένο ισολογισμό της 31.12.2003. Οι αναμορφώσεις των λογαριασμών της χρήσης 2002 που έγιναν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα στοιχεία της χρήσης 2003 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| (ποσά σε €) | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 ΠΟΣΑ ΧΡΗΣΗΣ 2002 | ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 2003 | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2002 |
|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως:** | | | |
| Κύκλος Εργασιών: (Έσοδα από Πωλήσεις Ακινήτων) | - | - | - |
| (Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων) | - | 5.090.950,19 | 5.090.950,19 |
| Άλλα Έσοδα Εκμεταλλεύσεως | 5.090.950,19 | (5.090.950,19) | - |
| Κόστος Πωλήσεων | - | 2.295.569,68 | 2.295.569,68 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 2.436.194,96 | (2.334.172,41) | 102.022,55 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | - | 38.602,73 | 38.602,73 |

**Έσοδα από Μισθώσεις Ακινήτων:**
Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο Κύκλος Εργασιών που αφορά σε έσοδα από την μίσθωση των ακινήτων της Εκδότριας παρουσίασε αύξηση κατά 17,1 ποσοστιαίες μονάδες και διαμορφώθηκε σε €5.960 χιλ. τη χρήση 2003 έναντι €5.091 χιλ. τη χρήση 2002. Εξ΄ αυτών, ποσό €5.364 χιλ. αφορά τα μισθώματα των ακινήτων που υπήρχαν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας προ της μετατροπής της σε Ε.Ε.Α.Π., ενώ το υπόλοιπο ποσό €596 χιλ. αφορά τα έσοδα από τα νέα ακίνητα που απέκτησε η Εκδότρια τη χρήση 2003. Πιο συγκεκριμένα την 27.03.2003 αποκτήθηκαν 21 πρατήρια καυσίμων, τα οποία και μισθώθηκαν στην εταιρία BP HELLAS Α.Ε. Το ποσόν των €596 χιλ. αφορά το 75% του ετήσιου ύψους των συνολικών ετήσιων μισθωμάτων €791 χιλ.

Αντίστοιχα, κατά τη χρήση 2004 ο Κύκλος Εργασιών που αφορά σε έσοδα από τη μίσθωση ακινήτων παρουσίασε μείωση κατά 5% περίπου και διαμορφώθηκε σε €5.653 χιλ. από €5.960 τη χρήση 2003. Παρότι οι μισθώσεις των ακινήτων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2004 αναπροσαρμόσθηκαν κατά τα προβλεπόμενα στα μισθωτήρια συμβόλαια, ήτοι κατά το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον το προβλεπόμενο περιθώριο έκαστης μίσθωσης, η μείωση των εσόδων οφείλεται αποκλειστικά στις πωλήσεις ακινήτων που διενήργησε η Εκδότρια κατά την υπό εξέταση περίοδο και κυρίως την προηγούμενη χρήση 2003 με αποτέλεσμα να μειωθεί ο αριθμός των εκμισθούμενων ακινήτων (Βλέπε επόμενη παράγραφο «Έσοδα από Πώληση Ακινήτων»).

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, αναφέρεται ότι σε ακίνητο στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ», με μισθωτή την εταιρία BELLADURMIENTE B.V., λογίσθηκε εκ παραδρομής δύο φορές το μηνιαίο μίσθωμα του μηνός Νοεμβρίου 2002 ποσού €3 χιλ. Το ποσό αυτό δεν έχει αντιλογισθεί μέχρι την 31.12.2004. Επίσης με το ποσό της αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος, επί του ακινήτου της Λεωφ. Βασ. Σοφίας 75[9] για τους μήνες Νοέμβριος - Δεκέμβριος 2002, ποσού ύψους €5 χιλ., ωφελήθηκε η επόμενη χρήση 2003. Τέλος, σε ακίνητο στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» με μισθωτή την εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. έχουν λογισθεί ενοίκια για το χρονικό διάστημα 01.04.2002 - 31.12.2002 συνολικού ποσού €13 χιλ. στη χρήση 2003. Σημειώνεται ότι το ποσό αυτό είναι το ελάχιστο συνολικό μίσθωμα της προαναφερθείσης περιόδου. (βλέπε επίσης κεφ. 6.5 παρ. «Χρεώστες Διάφοροι» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, για την απαίτηση από την εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε.).

**Έσοδα από Πώληση Ακινήτων**
Κατά τη χρήση 2003, και μετά από σχετικές διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε (17284/30.12.2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου) το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4 στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €7.500 χιλ. Το εν λόγω ακίνητο με την από 29.12.2003 εκτίμηση της αξίας του από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Π. Κανελλάκη - όπως απαιτείται βάσει της παρ. 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 - ανερχόταν σε €3.550 χιλ. Η μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου έγινε σύννομα, καθώς το τίμημα γι' αυτή ανήλθε στα €7.500 χιλ., ήτοι ήταν ανώτερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην ως άνω εκτίμηση. Σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας, το τελικό τίμημα της μεταβίβασης προσδιορίσθηκε βάσει ελεύθερης διαπραγμάτευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη ήτοι την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. και ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε.

Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο, η εν λόγω πώληση δεν έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, το οποίο στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8, όπως ισχύει πλέον, ορίζει ότι «σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του». Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την αρχική μορφή της ανωτέρω διάταξης απαγορευόταν η ως άνω μεταβίβαση ακινήτου πριν από την πάροδο τριετίας από την απόκτησή του. Η εν λόγω διάταξη όμως τροποποιήθηκε ως άνω με την παρ. 18 του Ν. 2892/2001 (ΦΕΚ Α' 46/09.03.2001), οπότε δεν τίθεται θέμα εφαρμογής της στην προκειμένη περίπτωση. Το ανωτέρω ακίνητο επί της οδού Αριστείδου αριθμ. 4 είχε περιέλθει στην αποκλειστική κυριότητα της Εταιρίας, δυνάμει του υπ' αριθμ. 2944/12.12.2000 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Πειραιώς Σ. Βασιλάκη. Επομένως η πραγματοποιηθείσα πώλησή ήταν σύμφωνη με τις προβλέψεις του Ν. 2778/99, αφού πραγματοποιήθηκε μετά την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον ανωτέρω νομικό έλεγχο, η μεταβίβαση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, δεν εμπίπτει στο άρθρο 28 του Ν. 2778/1999, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων της Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε ιδρυτές, μετόχους, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας.

Ο Κύκλος Εργασιών που αφορά στα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων κατά τη χρήση 2003, ανέρχεται σε ποσοστό 55,72% επί του συνολικού κύκλου εργασιών της Εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2004, η Εταιρία προχώρησε στην πώληση τριών (3) ακινήτων από το χαρτοφυλάκιο της και πιο συγκεκριμένα δυο (2) πρατηρίων υγρών καυσίμων και ενός (1) ακινήτου γραφείων, τα έσοδα των οποίων διαμορφώθηκαν σε €2.935 χιλ.

---

[9] *Το εν λόγω ακίνητο πωλήθηκε την 28.03.2005 (βλέπε κεφ. «4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»).*

Με βάση την κατηγοριοποίηση της Ε.Σ.Υ.Ε. ανά ΣΤΑΚΟΔ - 2003, η ανάλυση του κύκλου εργασιών της για την υπό εξέταση περίοδο 2000 - 2004 έχει ως ακολούθως:

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΝΑ ΣΤΑΚΟΔ 2003**

| (ποσά σε χιλ.€) | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| 701.0 Αγοραπωλησία Ιδιοκτητών Ακινήτων | - | - | - | 7.500 | 2.935 |
| 702.0 Εκμίσθωση Ιδιοτκτηών Ακινήτων | - | 4.195 | 5.091 | 5.960 | 5.653 |
| **Σύνολο** | **-** | **4.195** | **5.091** | **13.460** | **8.588** |

**Κόστος Πωληθέντων (προ αποσβέσεων)**

Το Κόστος Πωληθέντων (προ αποσβέσεων) της Εταιρίας κατά τη χρήση 2003 ανήλθε σε €1.208 χιλ. και αφορά κατά ποσό €1.067 χιλ. το αναπόσβεστο υπόλοιπο της αξίας κτήσης του ακινήτου για τον υπολογισμό του κόστους πώλησης και του κέρδους από το ακίνητο επί της Αριστείδου 4, (βλέπε κεφ. 6.5. παραγρ. «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), πλέον των σχετικών εξόδων απόκτησής του. Το υπόλοιπο ποσό του κόστους πωληθέντων ύψους €142 χιλ. αφορά κυρίως έξοδα ασφάλισης και συντήρησης των ακινήτων της Εταιρίας. Κατά τη χρήση 2004, το Κόστος Πωληθέντων (προ αποσβέσεων) διαμορφώθηκε σε €948 χιλ.

Το περιθώριο μικτού κέρδους της Εταιρίας κατά τη χρήση 2004 παρουσίασε μικρή μείωση έναντι της προηγούμενης χρήσης και διαμορφώθηκε σε 88,96% έναντι 91,02% τη χρήση 2003.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του Κόστους Πωληθέντων (προ αποσβέσεων) της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003 και 2004:

**ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ**

| (ποσά σε χιλ.€) | 2003 | 2004 |
|---|---|---|
| Κόστος Πώλησης Ακινήτων | 1.067 | 811 |
| Κόστος Γενικών Εξόδων | 1.360 | 160 |
| Σύνολο | 2.427 | 971 |
| Μείον: Αποσβέσεις | 1.219 | [10]22 |
| **Σύνολο Κόστους Πωληθέντων προ Αποσβέσεων** | **1.208** | **948** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

**Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης (πριν τη μετατροπή σε Εταιρία του ν. 2778/1992)**

Ο λογαριασμός «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης» της Εταιρίας αφορά σε μισθώματα από την εκμίσθωση των ιδιόκτητων κτιρίων της μέχρι και τη χρήση 2002, για τα οποία έχουν συναφθεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων.

Κατά τη χρήση 2000 (πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000), η Εταιρία παρουσίασε μηδενικά έσοδα εκμετάλλευσης. Κατά τις χρήσεις 2001 - 2002, τα έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση κατά 21% και διαμορφώθηκαν από €4.195 χιλ. τη χρήση 2001 σε €5.091 χιλ. τη χρήση 2002.

Τα επτά (7) από τα εννέα (9) ακίνητα που είχε στην κατοχή της η Εταιρία την 31.12.2002 είναι μισθωμένα, με 12ετείς συμβάσεις, στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ως καταστήματα και γραφεία της. Το ακίνητο επί της Β. Σοφίας 75[11] είναι μισθωμένο, με 9ετή σύμβαση, στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ενώ το ακίνητο του σταθμού στάθμευσης του εμπορικού κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ» είναι μισθωμένο με 6ετή σύμβαση στους Αθανάσιο Μεριβάκη και BELLADURMIENTE B.V. Οι μισθωτικές συμβάσεις της Εταιρίας αναπροσαρμόζονται κατά τον πληθωρισμό πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδος ετησίως για τα πρώτα οκτώ (8) ακίνητα, και σε ποσοστό 75% του τιμαρίθμου για το τελευταίο ακίνητο.

Επισημαίνεται ότι επτά (7) ακίνητα αποκτήθηκαν την χρήση 2000, ενώ το ακίνητο επί της Λεωφ. Σοφίας 75 αποκτήθηκε εντός του Δεκεμβρίου 2001. Κατά την χρήση 2002 (Μάρτιος 2002) αποκτήθηκε το ακίνητο του σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι αντί ποσού ύψους €3.750.000,00.

Επισημαίνεται ότι λόγω της από 21.03.2003 μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν.2778/99, τα έσοδα από τα ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρία από τη μίσθωση των ακινήτων της παρουσιάζονται από το Μάρτιο του 2003 και εντεύθεν, στο κονδύλι του Κύκλου Εργασιών της αντί του κονδυλίου «Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης».

*[10] Σημειώνεται ότι η διαφορά που προκύπτει από το κέρδος πώλησης ακίνητης περιουσίας όπως προσδιορίζεται στην κατάσταση επενδύσεων και στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, οφείλεται στο γεγονός ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας δεν περιλαμβάνεται η σχετική αναλογία των αποσβέσεων ποσού € 22.408,80 και ποσού € 9.415,15 αντίστοιχα. Το σύνολο των αποσβέσεων, ήτοι € 31.823,95 (ποσό € 22.408,80 και ποσό € 9.415,15) απεικονίζεται σε ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Επενδύσεων.*

*[11] Το εν λόγω ακίνητο πωλήθηκε την 28.03.2005 (βλέπε κεφ. «4.3. Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών»).*

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, με το ποσό της αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος στο ακίνητο της Εταιρίας επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 75 για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2002 ποσού ύψους €5 χιλ. περίπου ωφελήθηκε η επόμενη χρήση 2003.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση σε ακίνητο της Εταιρίας στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» με μισθώτρια εταιρία την BELLADURMIENTE B.V., λογίσθηκε εκ παραδρομής δύο φορές το μηνιαίο μίσθωμα του μηνός Νοεμβρίου 2002, ποσού ύψους €3 χιλ. περίπου.

Τέλος, σύμφωνα με την προαναφερθείσα έκθεση στο ακίνητο της Εταιρίας στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» με μισθώτρια εταιρία την ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. δεν έχουν λογισθεί ενοίκια για το χρονικό διάστημα 01.04.2002 - 31.12.2002 συνολικού ποσού €13 χιλ. Σημειώνεται ότι το ποσό αυτό είναι το ελάχιστο συνολικό μίσθωμα της προαναφερθείσης περιόδου. Σύμφωνα με επιστολή που έλαβε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής από τον νομικό σύμβουλο της Εταιρίας αναφέρεται ότι: «Η ως άνω μισθώτρια εταιρία παρακαταθέτει τα οφειλόμενα υπ΄ αυτής μισθώματα στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων χωρίς να κοινοποιείται στην Εταιρία γνωστοποίηση της σχετικής συστάσεως παρακαταθήκης. Η Εταιρία βρίσκεται σε φιλικές διαπραγματεύσεις με την μισθώτρια, επιδιώκοντας την σχετική διευθέτηση. Σε περίπτωση μη καταλήξεως των διαπραγματεύσεων, η Εταιρία πρόκειται να προβεί στο άμεσο προσεχές μέλλον στη δικαστική επιδίωξη επίλυσης της διαφοράς, η οποία έγκειται στον ακριβή προσδιορισμό του μισθωμένου χώρου».

Με τα ανωτέρω ποσά αναμορφώνονται τα αποτελέσματα των χρήσων 2002 και 2003 της Εταιρίας.

**Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας**

Τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας της Εταιρίας (προ αποσβέσεων) κατά τη διάρκεια της περιόδου 2000 - 2002 παρουσίασαν αύξηση και διαμορφώθηκαν από €10 χιλ. τη χρήση 2000 σε €14 χιλ. τη χρήση 2001 ενώ τη χρήση 2002 ανήλθαν σε €815 χιλ. Η αύξηση των Εξόδων Διοικητικής Λειτουργίας κατά τη χρήση 2002 οφείλεται κυρίως στην καταχώρηση των αμοιβών και εξόδων που αφορούν τις συμβάσεις που είχε συνάψει η Εκδότρια με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. για την παροχή υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης, διαχείρισης ακινήτων κ.ά. Οι εν λόγω συμβάσεις δεν ανανεώθηκαν και αντικαταστάθηκαν από αντίστοιχες συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.).

Κατά τη χρήση 2003, τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας (προ αποσβέσεων) διαμορφώθηκαν σε €363 χιλ. ενώ κατά τη χρήση 2004 παρουσίασαν περαιτέρω αύξηση και ανήλθαν σε €607 χιλ. Τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας αποτελούνται κυρίως από τις δαπάνες οικονομικής και διαχειριστικής υποστήριξης, που παρέχει στην Εταιρία η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, ύψους €248 χιλ. τη χρήση 2003 και €337 χιλ. τη χρήση 2004.

Τα έξοδα από «Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού», κατά την διετία 2003 - 2004, παρουσίασε περαιτέρω αύξηση και διαμορφώθηκε από €25 χιλ. τη χρήση 2003 σε €96 χιλ. τη χρήση 2004, γεγονός που οφείλεται στην αύξηση του προσωπικού της Εταιρίας από ένα άτομο το 2003 σε τέσσερα (4) άτομα το 2004.

Τα «Διάφορα Έξοδα» κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 διαμορφώθηκαν σε €16 χιλ. και €60 χιλ. αντίστοιχα. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται σε έξοδα δημοσίευσης ισολογισμού καθώς και κοινόχρηστες δαπάνες.

Οι «Παροχές Τρίτων» τη χρήση 2004 ανήλθαν σε €40 χιλ. από €16 χιλ. τη χρήση 2003. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται στην ανοδική πορεία των ενοικίων των ακινήτων.

Στον ακόλουθο πίνακα αναλύονται τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας της Εταιρίας κατά τη χρήση 2003 και τη χρήση 2004:

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**

| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **2003** | **2004** |
|---|---|---|
| Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού | 25 | 96 |
| Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων | 248 | 337 |
| Παροχές Τρίτων | 16 | 40 |
| Φόροι & Τέλη | 55 | 68 |
| Διάφορα Έξοδα | 16 | 60 |
| Προβλέψεις Εκμετάλλευσης | 3 | 6 |
| **Σύνολο** | **363** | **607** |
| Πλέον: Αποσβέσεις | 251 | 9 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ** | **613** | **616** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων εκμετάλλευσης τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας ανήλθαν σε 16,0% τη χρήση 2002 από 0,3% τη χρήση 2001.

Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 τα ανωτέρω έξοδα ανήλθαν σε ποσοστό 2,7% και 7,1% αντίστοιχα επί του συνολικού Κύκλου Εργασιών της Εταιρίας.

**Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως**

Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, η Εκδότρια παρουσίασε Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως ύψους €39 χιλ. και €53 χιλ. αντίστοιχα, τα οποία αφορούσαν κυρίως δαπάνες εμπορικής υποστήριξης που παρέχει στην Εταιρία η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.).

**Πρόβλεψη Υποτίμησης Ακινήτων**

Η Εταιρία κατά τη χρήση 2003 σχημάτισε πρόβλεψη υποτίμησης ακινήτων της ύψους €3.226 χιλ. Η πρόβλεψη υποτίμησης ακινήτων προέρχεται από τη διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και αποτίμησης των ακίνητων της Βασ. Σοφίας 75, του σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων του εμπορικού κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι, και δύο (2) πρατηρίων υγρών καυσίμων που βρίσκονται στην Ε.Ο. Ιωαννίνων Κόνιτσας του Δήμου Πασαρώνας και στη θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά του Δήμου Κερκύρας. Σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 3 του Ν.2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, η Εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43 παρ. 5 περίπτωση ε΄ του Κ.Ν. 2190/1920, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Εταιρίας (Ε.Ε.Α.Π.) στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του.

Η σχετική πρόβλεψη σχηματίσθηκε βάση της διαφοράς μεταξύ της αποτίμησης (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999) των ακινήτων του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), που διενεργήθηκε την 31.12.2003 και της αξίας κτήσεως τους.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση της εν λόγω πρόβλεψης υποτίμησης των ακινήτων τη χρήση 2003:

**ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2003** **(ποσά σε €)**

| ΑΚΙΝΗΤΟ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Σ.Ο.Ε. ΤΗΝ 31.12.2003 | ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ |
|---|---|---|---|
| Ακίνητο επί της Βασ. Σοφίας αριθμ. 75, Αθήνα | 8.838.172,00 | 6.690.000,00 | (2.148.172,00) |
| Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι | 4.025.097,00 | 2.970.000,00 | (1.055.097,00) |
| Ακίνητο Ε.Ο. Ιωαννίνων-Κόνιτσας, Δήμου Πασαρώνας | 564.320,00 | 563.000,00 | (1.320,00) |
| Ακίνητο στη θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά του Δήμου Κερκυραίων | 811.316,00 | 790.000,00 | (21.316,00) |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **14.238.905,00** | **11.013.000,00** | **(3.225.905,00)** |

Επισημαίνεται ότι τα υπόλοιπα ακίνητα της Εκδότριας Εταιρίας, σύμφωνα με την εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και βάσει του άρθρου 27 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, εμφανίζουν συνολική υπεραξία κατά την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004 ύψους €31.104 χιλ. και €29.380 χιλ. αντίστοιχα. Οι υπεραξίες αυτές δεν επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρίας αλλά εμφανίζονται στην κατάσταση Επενδύσεων / Αποτιμήσεων των ακινήτων την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004. Επίσης, οι υπεραξίες αυτές λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής της Εκδότριας.

**Έκτακτα Αποτελέσματα**

Η Εταιρία κατά την περίοδο 2000 - 2002 δεν παρουσίασε Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα.

Κατά τη χρήση 2003 τα Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα ανήλθαν σε €14 χιλ. και αφορούσαν κυρίως τη λογιστικοποίηση στη χρήση 2003 των εσόδων της προηγούμενης χρήσης (2002) και τα οποία αφορούν ενοίκια (01.04.2002 - 31.12.2002) από εκμισθωμένους χώρους στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ», στην εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε. Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, σημειώνεται ότι για το εν λόγω ποσό, όπως έχει ήδη αναφερθεί, θα αναμορφωθούν τα αποτελέσματα της Εταιρίας για τις χρήσεις 2002 και 2003.

Στα Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα της Εταιρίας τη χρήση 2004 συνολικού ύψους €90 χιλ. περιλαμβάνεται ποσό ύψους €89 χιλ. περίπου, το οποίο προέρχεται από το λογαριασμό «Έσοδα από Προβλέψεις Προηγουμένων Χρήσεων» και αφορά τη διαφορά που προέκυψε μεταξύ της σχηματισθείσας πρόβλεψης για υποτίμηση ακινήτων κατά την 31.12.2003 και 31.12.2004 (βλέπε κεφ. 6.5 «Ανάλυση Οικονομικής Κατάστασης», ενότητα «Προβλέψεις»). Το εναπομένων υπόλοιπο των Εκτάκτων και Ανόργανων Εσόδων της Εταιρίας ποσού €1 χιλ. προέρχεται από έσοδα ενοικίων.

Τα Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα της Εταιρίας ύψους €1 χιλ. περίπου τη χρήση 2002 αφορούσαν σε φορολογικά πρόστιμα και πρόστιμα Νομαρχίας. Κατά τη χρήση 2003, τα εν λόγω έξοδα παρέμειναν σε €1 χιλ. περίπου. Κατά τη χρήση 2004, τα Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα της Εταιρίας περιλαμβάνουν κυρίως το ποσό των €16 χιλ., το οποίο αφορά σε διαγραφές απαιτήσεων από τον λογαριασμό «Χρεώστες» καθώς και σε επιβληθέντα, στις αντίστοιχες χρήσεις 2000 - 2004, πρόστιμα.

**Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων**

Κατά την περίοδο 2000 - 2002, τα Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων της Εκδότριας παρουσίασαν αύξηση και διαμορφώθηκαν σε €4.275 χιλ. τη χρήση 2002 από €4.181 χιλ. τη χρήση 2001 και ζημιές €10 χιλ. τη χρήση 2000, ενώ ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων εκμετάλλευσης ανήλθαν το 2002 σε 84,0% έναντι 99,7% την προηγούμενη χρήση 2001.

Κατά τη χρήση 2003, τα Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων παρουσίασαν αύξηση κατά 102% περίπου έναντι της προηγούμενης χρήσης 2002 και ανήλθαν σε €8.637 χιλ. Παρά τη μείωση των ανωτέρω κερδών τη χρήση 2004 έναντι της προηγούμενης χρήσης 2003, τα οποία διαμορφώθηκαν σε €7.053 χιλ. έναντι €8.637 χιλ., ως ποσοστό επί του Κύκλου Εργασιών τα ανωτέρω κέρδη παρουσίασαν αύξηση και διαμορφώθηκαν σε 82,12% έναντι 64,17%, δεδομένου ότι κατά τη χρήση 2004 τα κέρδη δεν επιβαρύνθηκαν από τυχόν προβλέψεις υποτίμησης ακινήτων.

**Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα**

Οι Χρεωστικοί Τόκοι και τα Συναφή Έξοδα της Εταιρίας, που αφορούσαν τόκους και έξοδα, κατά τη χρήση 2003 παρουσίασαν μείωση και διαμορφώθηκαν σε €200 χιλ. έναντι €729 χιλ. τη χρήση 2002. Οι Χρεωστικοί Τόκοι αφορούσαν τη χρονική περίοδο του α΄ τριμήνου του 2003, προ της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. Θα πρέπει να σημειωθεί πως κατά την εφαρμογή των διαδικασιών μετατροπής της σε Ε.Ε.Α.Π., η Εκδότρια εξόφλησε ολοσχερώς τις δανειακές της υποχρεώσεις εκπληρώνοντας καθ΄ αυτόν τον τρόπο τη σχετική πρόβλεψη του άρθρου 26 του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με αποτέλεσμα τη χρήση 2004 οι ανωτέρω δαπάνες να είναι μηδενικές.

Οι Χρεωστικοί Τόκοι και τα Συναφή Έξοδα της Εταιρίας κατά τη χρήση 2002 ανήλθαν σε €729 χιλ. έναντι €60 χιλ. τη χρήση 2001 και ήταν μηδενικές τη χρήση 2000. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών δαπανών κατά τη χρήση 2002, αφορά στην αύξηση των τόκων βραχυπρόθεσμων δανείων. Η προαναφερθείσα αύξηση είναι αποτέλεσμα της χρηματοδότησης με τραπεζικό δανεισμό του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρίας για την αγορά και εκμετάλλευση ακινήτων.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, οι δουλευμένοι τόκοι της χρήσεως 2000 ποσού €15 χιλ. καταχωρήθηκαν στην επόμενη χρήση 2001. Επιπλέον, η σχηματισμένη πρόβλεψη των δουλευμένων τόκων της Εταιρίας τη χρήση 2002 είναι μικρότερη κατά το ποσό των €4 χιλ. περίπου. Με τα ανωτέρω ποσά αναμορφώνονται τα αποτελέσματα και η καθαρή θέση της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2000 - 2002.

Οι Πιστωτικοί Τόκοι και τα Συναφή Έσοδα της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση και διαμορφώθηκαν από €9 χιλ. τη χρήση 2002 σε €140 χιλ. τη χρήση 2003, ενώ κατά τη χρήση 2004 ανήλθαν σε €283 χιλ. Θα πρέπει να σημειωθεί πως λόγω της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π., από τα τέλη Μαρτίου της χρήσης 2003, η Εκδότρια απαιτείται να διατηρεί τουλάχιστον 10% της αξίας των επενδύσεών της σε ρευστά διαθέσιμα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, στους πιστωτικούς τόκους της Εταιρίας περιλαμβάνεται ποσό €2 χιλ. που αφορά διορθωτική εγγραφή λανθασμένης καταχώρησης φόρου εισοδήματος της χρήσης 2002 (βλέπε κεφ. 6.5. παραγρ. «Υποχρεώσεις από Φόρους - Τέλη» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

**Αποσβέσεις**

Το κυριότερο έξοδο της Εταιρίας καθ΄ όλη τη διάρκεια της περιόδου 2000 - 2003, προέρχεται από τις ετήσιες αποσβέσεις που διενήργησε και που αφορούν κυρίως την απόσβεση των ακινήτων της Εταιρίας και των εξόδων κτήσης τους.

Κατά τη χρήση 2002, οι Αποσβέσεις της Εταιρίας ανήλθαν σε €1.621 χιλ. έναντι €1.315 χιλ. τη χρήση 2001 παρουσιάζοντας αύξηση 23% περίπου. Κατά τη χρήση 2000, οι αποσβέσεις διαμορφώθηκαν σε €111 χιλ. Επισημαίνεται ότι οι αποσβέσεις που διενήργησε η Εκδότρια για τις χρήσεις 2000 - 2002 κατανεμήθηκαν εξ ολοκλήρου στα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας της.

Οι συνολικές αποσβέσεις της Εταιρίας παρουσίασαν μείωση τη χρήση 2003 και διαμορφώθηκαν σε €1.469 χιλ. από €1.621 χιλ. τη χρήση 2002. Για τη χρήση 2003 οι συνολικές αποσβέσεις αποτελούνται: α) από τις αποσβέσεις των κτιρίων για την περίοδο του α΄ τριμήνου της χρήσης ύψους €220 χιλ., που υπολογίσθηκαν προ της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. και της επακόλουθης απαλλαγής της από τη διενέργεια αποσβέσεων στα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου, και β) από τις αποσβέσεις των Εξόδων

Πολυετούς Απόσβεσης που αποτελούνται: βα) από τις αποσβέσεις των Εξόδων Κτήσεως Ακινητοποιήσεων του α΄ τριμήνου της χρήσης 2003, ύψους €189 χιλ., που υπολογίσθηκαν προ της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. και της επακόλουθης μεταφοράς του αναπόσβεστου υπολοίπου των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων κάθε ακινήτου στην αντίστοιχη αξία κτήσης του, και ββ) από την απόσβεση των δαπανών αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου και αναδιοργάνωσης της Εταιρίας ύψους €1.060 χιλ.

Κατά τη χρήση 2004, κατά την οποία η Εκδότρια λειτούργησε καθ΄ όλη τη διάρκειά της ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/1992 κάνοντας χρήση των ευεργετικών διατάξεων (βλ. περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999), οι συνολικές αποσβέσεις ανήλθαν σε €32 χιλ. και αφορούσαν κυρίως σε αποσβέσεις εξόδων εγκαταστάσεως κατά ποσό €28 χιλ. περίπου και σε αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων κατά ποσό €4 χιλ.

Οι διενεργηθείσες αποσβέσεις κατά την υπό εξέταση περίοδο, κατανεμημένες στους λογαριασμούς που επιβάρυναν αναλύονται ως εξής:

**ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2004**

| (ποσά σε χιλ.€)* | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| Κόστος Πωληθέντων | - | - | - | 1.219 | 22 |
| Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 111 | 1.315 | 1.621 | 251 | 9 |
| Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | - | - | - | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **111** | **1.315** | **1.621** | **1.469** | **32** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η Εταιρία διενήργησε μικρότερες αποσβέσεις συνολικού ύψους €368 χιλ. στα έξοδα εγκαταστάσεως κατά τη χρήση 2000, ενώ κατά τη χρήση 2003 διενήργησε αποσβέσεις που δεν είχαν διενεργηθεί κατά τη χρήση 2000 ποσού 32 χιλ. και αφορούσαν έξοδα κτήσεως του πωληθέντος στη χρήση 2003 ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2003, μετά τον προσδιορισμό του κέρδους της προαναφερθείσας πώλησης. Στο λογαριασμό «Κτίρια και Τεχνικά Έργα» η Εταιρία διενήργησε επιπλέον αποσβέσεις συνολικού ύψους €31 χιλ. κατά τις χρήσεις 2000 - 2003.

**Κέρδη προ Φόρων**

Συνεπεία των ανωτέρω, τα Κέρδη προ Φόρων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2004 παρουσίασαν αύξηση έναντι της προηγούμενης χρήσης και διαμορφώθηκαν σε €7.304 χιλ. έναντι €7.107 χιλ. τη χρήση 2003 παρά τη μείωση που παρουσίασε ο συνολικός Κύκλος Εργασιών τη χρήση 2004. Επίσης, βελτίωση παρουσίασε το περιθώριο καθαρού κέρδους της Εταιρίας το οποίο κατά τη χρήση 2004 διαμορφώθηκε σε 85,04% έναντι 52,80% τη προηγούμενη χρήση 2003.

Επισημαίνεται ότι τα Κέρδη προ Φόρων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2003 παρουσιάζουν την ιδιαιτερότητα να προέρχονται τόσο από την τρίμηνη λειτουργία της (α΄ τρίμηνο 2003) βάσει των γενικών διατάξεων της Εμπορικής και Φορολογικής Νομοθεσίας, με αποτέλεσμα τη διενέργεια αποσβέσεων ακινήτων, την ύπαρξη δανεισμού και αντίστοιχης χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης, όσο και από την 9μηνη λειτουργία της (β΄ - δ΄ τρίμηνο 2003) ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99, οπότε η Εταιρία επωφελούμενη των σχετικών προβλέψεων του νέου θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της, ισχυροποίησε τη χρηματοοικονομική της διάρθρωση και βελτίωσε σημαντικά την κερδοφορία της.

Κατά τη χρήση 2002, λόγω των αυξημένων αποσβέσεων που διενήργησε η Εταιρία καθώς και των αυξημένων χρηματοοικονομικών δαπανών της ίδιας χρήσης, τα Κέρδη προ Φόρων της, παρουσίασαν μείωση κατά 32% περίπου και διαμορφώθηκαν σε €1.935 χιλ. τη χρήση 2002 έναντι €2.843 χιλ. τη χρήση 2001. Την ίδια περίοδο, τα Κέρδη προ Φόρων της Εταιρίας, ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων εκμετάλλευσης παρουσίασαν μείωση και διαμορφώθηκαν από 67,76% τη χρήση 2001 σε 19,09% τη χρήση 2002.

Σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. στα αποτελέσματα και τα ίδια κεφάλαια της Εκδότριας σημειώνεται ότι σύμφωνα με εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας και των Κυρίων Αναδόχων τα ίδια κεφάλαια της 31.12.2004 θα παρουσιάσουν αύξηση της τάξης του 60% λόγω της υπεραξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης 2004 θα παραμείνουν σχεδόν αμετάβλητα (-0,3% περίπου).

## 6.3. Χρηματοοικονομικές Δαπάνες

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά οι χρηματοοικονομικές δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε η Εταιρία κατά την περίοδο των χρήσεων 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ 2000 - 2004 ***

| (ποσά σε χιλ.€) | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| Τόκοι Μακροπρόθεσμων Δανείων | - | - | - | - | - |
| Τόκοι & Έξοδα Βραχ/σμων Τραπεζικών Χρηματοδοτήσεων | - | 60 | 729 | 200 | 0 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **-** | **60** | **729** | **200** | **0** |
| **% του Συνολικού Κύκλου Εργασιών ** ** | **-** | **1,43%** | **14,32%** | **1,49%** | **0,0%** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*
*** Τη χρήση 2001 το ποσοστό των χρηματοοικονομικών εξόδων είναι υπολογισμένο επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης της χρήσης 2001.*

Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών δαπανών της Εταιρίας κατά την υπό εξέταση περίοδο αφορούσε σε τόκους για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων δανείων που είχε η Εκδότρια κατά την λειτουργία της πριν την μετατροπή της σε εταιρία του νόμου 2778/1999 και διαμορφώθηκαν από €2.641 χιλ. τη χρήση 2000 σε €9.442 χιλ. τη χρήση 2001, ενώ κατά τη χρήση 2002 διαμορφώθηκε σε €22.582 χιλ. Την 31.12.2003 τα βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε μηδενικά επίπεδα όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία. Οι χρεωστικοί τόκοι της χρήσης 2003, αφορούν την χρονική περίοδο του α΄ τριμήνου της εν λόγω χρήσης, προ της μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99.

Σημειώνεται ότι μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας, που έλαβε χώρα κατά το α΄ τρίμηνο του 2003 στα πλαίσια της μετατροπής της σε Ε.Ε.Α.Π. του Ν. 2778/99, το σύνολο των μέχρι τότε δανειακών της υποχρεώσεων αποπληρώθηκε ολοσχερώς. Βάσει δε του καθεστώτος του Ν. 2778/99, η Εκδότρια δεν επιτρέπεται να έχει πάσης φύσεως δανεισμό (πλην ειδικών περιπτώσεων και για περιορισμένο ύψος).

## 6.4. Διάθεση των προ Αποσβέσεων Κερδών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η διάθεση των προ αποσβέσεων κερδών της Εταιρίας για την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

**ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ**

| (ποσά σε χιλ.€)* | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | ΣΥΝΟΛΟ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων | (8) | 4.158 | 3.555 | 8.577 | 7.335 | 23.617 | 100,0% |
| Αποθεματικά προς Διάθεση [1] | - | - | - | - | - | - | 0,0% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **(8)** | **4.158** | **3.555** | **8.577** | **7.335** | **23.617** | **100,0%** |
| **Διατέθηκαν ως ακολούθως:** | | | | | | | |
| Σύνολο Αποσβέσεων | 111 | 1.315 | 1.621 | 1.469 | 32 | 4.548 | 19,3% |
| Τακτικό Αποθεματικό | - | 89 | 63 | 345 | 340 | 837 | 3,5% |
| Έκτακτα & Ειδικά Αποθεματικά | - | - | - | - | - | - | 0,0% |
| Αφορολόγητα Αποθεματικά | - | 3 | - | - | - | 3 | 0,0% |
| Λοιπά Αποθεματικά | - | - | 0 | - | - | 0 | 0,0% |
| Φόροι Χρήσης | - | 1.200 | 963 | 333 | 227 | 2.722 | 11,5% |
| Φόροι Αποθεματικών προς Διάθεση | - | - | - | - | - | - | 0,0% |
| Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων Χρήσεων | - | - | - | 29 | 270 | 299 | 1,3% |
| Μερίσματα | - | - | 2.093 | 4.491 | 6.736 | 13.320 | 56,4% |
| Αμοιβές Μελών Δ.Σ. | - | - | - | - | - | - | 0,0% |
| Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον [1] | (119) | 1.551 | (1.423) | 1.910 | (270) | 1.649 | 7,0% |
| Κεφαλαιοποιηθέντα Μερίσματα και Κέρδη Χρήσης (σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου) | - | - | 240 | - | - | 240 | 1,0% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **(8)** | **4.158** | **3.555** | **8.577** | **7.335** | **23.617** | **100,0%** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*1. Κατά τις χρήσεις 2002 και 2004, το Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον παρουσιάζεται αρνητικό καθότι προηγήθηκε διανομή κερδών από το Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον προηγούμενης χρήσης.*

Τα συνολικά κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων για την περίοδο 2000 - 2004 ανήλθαν σε €23.617 χιλ. Κατά την υπό εξέταση περίοδο, το 19,3% των προ αποσβέσεων και φόρων κερδών διακρατήθηκε στην Εταιρία για Αποσβέσεις, το 11,6% περίπου για αύξηση των ιδίων κεφαλαίων (3,5% τακτικό αποθεματικό, 0,0% για αφορολόγιτα αποθεματικά, 7,0% υπόλοιπο κερδών εις νέον και 1,0% κεφαλαιοποιηθέντα μερίσματα και κέρδη χρήσης), το 12,8% για την καταβολή φόρων (11,5% για Φόρους Χρήσης και 1,3% για διαφορές Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων χρήσεων) και το 56,4% για την καταβολή μερισμάτων.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, η διανομή των κερδών της, κατά την 31.12.2003 καθώς και την 31.12.2004 είναι σε πλήρη συμφωνία με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 2992/2002 και ισχύει.

## 6.5. Ανάλυση Οικονομικής Κατάστασης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται συνοπτικά τα στοιχεία των ισολογισμών της Εταιρίας για την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ 2000 - 2004**

| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
|---|---|---|---|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | |
| Έξοδα Εγκατάστασης | 2.012 | 3.226 | 3.861 | 1.157 | 1.175 |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | 34 | 679 | 1.452 | 1.110 | 1.138 |
| **Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης** | **1.978** | **2.547** | **2.410** | **47** | **37** |
| Ασώματες Ακινητοποιήσεις | - | - | - | - | - |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | - | - | - | - | - |
| **Αναπόσβεστες Ασώματες Ακινητοποιήσεις** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Ενσώματες Ακινητοποιήσεις | 12.788 | 21.153 | 36.393 | 36.769 | 37.973 |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | 77 | 746 | 1.595 | 1.653 | 1.715 |
| **Αναπόσβεστες Ενσώματες Ακινητοποιήσεις** | **12.711** | **20.406** | **34.798** | **35.115** | **36.258** |
| Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Χρηματ/κές Απαιτήσεις | - | - | 19 | 22 | 40 |
| **Σύνολο Παγίου Ενεργητικού** | **12.711** | **20.406** | **34.817** | **35.138** | **36.298** |
| Πελάτες | - | - | - | - | 500 |
| Γραμμάτια Εισπρακτέα - Επιταγές Εισπρακτέες | - | - | - | 100 | - |
| Χρεώστες Διάφοροι | - | 647 | 533 | 581 | 378 |
| Λοιπές Απαιτήσεις | - | - | - | 0 | 0 |
| Διαθέσιμα | 1.363 | 30 | 239 | 12.198 | 14.573 |
| **Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού** | **1.363** | **678** | **772** | **12.879** | **15.451** |
| **Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού** | **0** | **45** | **0** | **10** | **8** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | **16.053** | **23.675** | **37.999** | **48.074** | **51.794** |
| **Λογαριασμοί Τάξεως Χρεωστικοί** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **ΠΑΘΗΤΙΚΟ** | | | | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 1.379 | 10.774 | 11.014 | 37.424 | 37.424 |
| Διαφορές Αναπροσαρμογής | - | - | - | - | 726 |
| Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά - έκτακτα - αφορολόγητα) | - | 92 | 155 | 500 | 840 |
| Αποτελέσματα εις Νέο | (119) | 1.433 | 9 | 1.919 | 1.648 |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **1.261** | **12.299** | **11.178** | **39.843** | **40.638** |
| **Προβλέψεις** | **-** | **-** | **-** | **3.229** | **3.146** |
| **Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Προμηθευτές | 12.133 | - | - | - | - |
| Επιταγές - Γραμμάτια Πληρωτέα | - | - | - | 3 | 2 |
| Τράπεζες Λογαριασμοί Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων | 2.641 | 9.442 | 22.582 | - | - |
| Προκαταβολές Πελατών | - | - | - | 33 | 800 |
| Φόροι - Τέλη & Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 17 | 1.932 | 830 | 374 | 413 |
| Μερίσματα Πληρωτέα | - | - | 2.093 | 4.491 | 6.736 |
| Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες & Λοιπού Συμμετοχικού Ενδιαφέροντος Επιχειρήσεις | - | - | 1.287 | - | - |
| Πιστωτές Διάφοροι | 1 | 2 | 23 | 103 | 58 |
| **Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων** | **14.792** | **11.377** | **26.815** | **5.003** | **8.008** |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων** | **14.792** | **11.377** | **26.815** | **5.003** | **8.008** |
| **Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού** | **-** | **-** | **5** | **-** | **1** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | **16.053** | **23.675** | **37.999** | **48.074** | **51.794** |
| **Λογαριασμοί Τάξεως Πιστωτικοί** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

**Έξοδα Εγκατάστασης**

Τα Έξοδα Εγκατάστασης (σε αξία κτήσης) αποτελούνται από τους λογαριασμούς: «Έξοδα Ίδρυσης και Πρώτης Εγκατάστασης» και «Λοιπά Έξοδα Εγκατάστασης». Κατά την περίοδο 2000 - 2002, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Έξοδα Εγκατάστασης» (σε αξία κτήσης) της Εταιρίας παρουσίασε συνεχή άνοδο και διαμορφώθηκε από €2.012 χιλ. την 31.12.2000 σε €3.861 την 31.12.2002. Κατά την 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004, ήτοι κατά την περίοδο λειτουργίας της Εκδότριας ως εταιρίας του νόμου 2778/1999, το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού παρουσίασε σημαντική μείωση και διαμορφώθηκε σε €1.157 χιλ. και €1.175 χιλ. αντίστοιχα. Η μείωση αυτή είναι αποτέλεσμα της μεταφοράς των «Εξόδων Ακινητοποιήσεων» σε λογαριασμούς παγίων όπως κατωτέρω περιγράφεται.

Η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Έξοδα Εγκατάστασης» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2004 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

**ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ***

| **(ποσά σε χιλ.€)** | **31.12.2000** | **31.12.2001** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Έξοδα Ίδρυσης & Πρώτης Εγκατάστασης** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** |
| **Λοιπά Έξοδα Εγκαταστάσεως:** | | | | | |
| Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου & τέλος Επιτροπής Ανταγωνισμού | 13 | 116 | 117 | 407 | 407 |
| Έξοδα Κτήσεως Ακινητοποιήσεων | 1.996 | 3.107 | 3.741 | - | - |
| Έξοδα Αναδιοργανώσεως | - | - | - | 747 | 765 |
| Λογισμικά Προγράμματα Η/Υ | - | - | 1 | - | - |
| **Σύνολο Εξόδων Εγκατάστασης (σε αξία κτήσης)** | **2.012** | **3.226** | **3.861** | **1.157** | **1.175** |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | 34 | 679 | 1.452 | 1.110 | 1.138 |
| **Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης** | **1.978** | **2.547** | **2.410** | **47** | **37** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Αναλυτικότερα:

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Έξοδα Κτήσεως Ακινητοποιήσεων» (σε αξία κτήσης), κατά την 31.12.2002 ποσού €3.741 χιλ. και με αναπόσβεστο υπόλοιπο €2.338 χιλ. αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα προς δικηγόρους, φόρους μεταβίβασης ακινήτων κλπ. Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, το αναπόσβεστο υπόλοιπο των Εξόδων Κτήσεως Ακινητοποιήσεων της 31.03.2003, ποσού €2.205.371,44, μετά την αλλαγή του σκοπού της Εταιρίας, μεταφέρθηκε από τον ανωτέρω λογαριασμό σε προσαύξηση των επί μέρους αξιών των οικοπέδων και κτιρίων, στα οποία αφορούσε.

Επίσης από το σύνολο των «Εξόδων Αναδιοργάνωσης» ποσού €747 χιλ. την 31.12.2003, ποσό ύψους €721 χιλ. αφορά σε αμοιβές προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. σχετικά με την παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών για την μετατροπή της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, στους λογαριασμούς των εξόδων πολυετούς αποσβέσεως διαπιστώθηκε ότι διενεργήθηκαν μικρότερες αποσβέσεις στη χρήση 2000, κυρίως, λόγω εφαρμογής δωδεκατημορίων στα έξοδα αυτά, ενώ διενεργήθηκαν επιπλέον αποσβέσεις στις υπόλοιπες χρήσεις 2001 και 2002. Αναλυτικότερα, κατά τη χρήση 2000 διενεργήθηκαν μικρότερες αποσβέσεις ποσού €368 χιλ. περίπου, ενώ κατά τις χρήσεις 2001 - 2002 διενεργήθηκαν επιπλέον αποσβέσεις ποσού €2 χιλ. αντίστοιχα. Επιπλέον, κατά την πώληση του ακινήτου της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4, τον Δεκέμβριο του 2003, οι μικρότερες αποσβέσεις ποσού €31.537,10 που είχαν διενεργηθεί τη χρήση 2000 στα έξοδα κτήσης του, επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2003 μετά τον προσδιορισμό του κέρδους από την πώληση αυτή.

**Ενσώματες Ακινητοποιήσεις**

Στις ενσώματες ακινητοποιήσεις της Εταιρίας για την περίοδο 2000 - 2002 και τις χρήσεις 2003 και 2004, περιλαμβάνονται και αποσβένονται με τους νόμιμους συντελεστές τα κάτωθι στοιχεία:

**ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ***

| (ποσά σε χιλ.€) | 31.12.2000 | 31.12.2001 | 31.12.2002 | 31.12.2003 | 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| Γήπεδα - Οικόπεδα | 1.310 | 7.524 | 9.155 | 13.690 | 13.719 |
| Κτίρια & Τεχνικά Έργα | 11.478 | 13.628 | 15.754 | 23.076 | 23.038 |
| Μηχανήματα - Τεχνικές Εγκαταστάσεις & Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός | - | - | - | - | - |
| Μεταφορικά Μέσα | - | - | - | - | - |
| Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός | 0 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση (Προκαταβολές Αγορών) | - | - | 11.483 | - | 1.215 |
| **Σύνολο Ενσώματων Ακινητοποιήσεων (σε αξίες κτήσεως)** | **12.788** | **21.153** | **36.393** | **36.769** | **37.973** |
| Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις | 77 | 746 | 1.595 | 1.653 | 1.715 |
| **Αναπόσβεστο Υπόλοιπο** | **12.711** | **20.406** | **34.798** | **35.115** | **36.258** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» (σε αξίες κτήσης) κατά την περίοδο 2000 - 2004 παρουσίασε αύξηση κατά 197% και διαμορφώθηκε από €12.788 χιλ. την 31.12.2000 σε €36.769 χιλ. την 31.12.2003, ενώ κατά την 31.12.2004 διαμορφώθηκε σε €37.973 χιλ.

Κατά τη χρήση 2003, και μετά από σχετικές διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε δυνάμει του 17284/30.12.2003 συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου, το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4 στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε €7.500 χιλ. και προέκυψε καθαρό κέρδος για την Εταιρία ύψους €6.433 χιλ. το οποίο υπολογίσθηκε σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΕΡΔΟΥΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΧΡΗΣΗ 2003 (ποσά σε €)**

| | | |
|---|---|---|
| Αξία Κτήσεως Ακινήτου | 1.198.556,41 | |
| Μείον : Αποσβέσεις έως 21.03.2003 | 162.406,84 | **1.036.149,57** |
| Πλέον : Έξοδα Δικηγόρων - Εκτιμητών | | 30.753,12 |
| **Κόστος Πωληθέντος Κτιρίου** | | **1.066.902,69** |
| Μείον : Αξία Πώλησης | | 7.500.000,00 |
| **ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ** | | **6.433.097,31** |

Επίσης, κατά τη χρήση 2004 μεταβιβάστηκαν τρία ακίνητα της Εταιρίας: α) επί της Λεωφ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, β) επί της Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Θέση «Γουμουράδες», Δ. Λουτρακίου και γ) επί του 80ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας με συμβόλαια πώλησης αντί συνολικού ποσού €2.935 χιλ. Από την πώληση αυτή προέκυψε καθαρό κέρδος €1.964 χιλ. το οποίο προσδιορίστηκε σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΕΡΔΟΥΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΧΡΗΣΗ 2004 (ποσά σε €)**

| | | |
|---|---|---|
| Αξία Κτήσεως Ακινήτων | 852.069,64 | |
| Μείον: Αποσβέσεις έως 21.03.2003 | 40.775,52 | **811.294,12** |
| Πλέον: Έξοδα Δικηγόρων - Εκτιμητών, κ.λπ. | | 159.528,19 |
| **Κόστος Πωληθέντων Κτιρίων** | | **970.822,31** |
| Μείον: Αξία Πώλησης | | 2.935.000,00 |
| **ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ** | | **1.964.177,69** |

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, στη χρήση 2003, η αξία του αναπόσβεστου υπολοίπου των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31.03.2003, ύψους €2.205.371,44, λόγω αλλαγής σκοπού της Εταιρίας επιμερίσθηκε αναλυτικά και προσαύξησε την αξία των οικοπέδων και κτιρίων τα οποία αφορούσε.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, ο διαχωρισμός της αξίας κτήσεως ενός εκάστου οικοπέδου από την αξία του κτιρίου, διενεργήθηκε από την Εταιρία, κατά το χρόνο κτήσεως του αντίστοιχου ακινήτου. Ο διαχωρισμός των αξιών αυτών έγινε, στις περισσότερες των περιπτώσεων, υπολογίζοντας την αξία του οικοπέδου βάσει της αντικειμενικής αξίας αυτού και των αναλογούντων, επί του οικοπέδου, εξ αδιαιρέτου χιλιοστών. Το υπόλοιπο ποσό της συνολικής αξίας αγοράς του ακινήτου, αφαιρουμένης της αξίας του οικοπέδου, όπως προσδιορίσθηκε ανωτέρω, αποτελεί την αξία του κτιρίου.

Επίσης, από την εξέταση του διαχωρισμού της αξίας κτήσεων των οικοπέδων από αυτές των κτιρίων, σε σχέση με την αντίστοιχη συνολική αξία κτήσεώς τους, διαπιστώθηκαν διαφορές σε ορισμένα ακίνητα σύμφωνα με την έκθεση του προαναφερθέντα Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή. Συγκεκριμένα, τα οικόπεδα με τις αντίστοιχες διαφορές τους όπως σημειώνονται στην ανωτέρω έκθεση έχουν ως ακολούθως:

**ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ποσά σε €)**

| ΑΚΙΝΗΤΟ | ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΒΙΒΛΙΩΝ | ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ [1] | ΔΙΑΦΟΡΕΣ |
|---|---|---|---|
| Αργοναυτών και Ιάσωνος, Βόλος | 278.135,57 | 212.506,74 | 65.628,83 |
| Λ. Κηφισίας 296, Αθήνα | 107.645,16 | 154.204,18 | (46.559,02) |
| Κατούνη και Τσιμισκή, Θεσ/νίκη | 816.950,51 | 871.329,60 | (54.379,09) |
| Αχαρνών 421, Αθήνα | 35.191,43 | 67.606,07 | (32.414,64) |
| Λ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα | 6.213.543,65 | 6.306.593,67 | (93.050,02) |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **7.451.466,32** | **7.612.240,26** | **(160.773,94)** |

1. *Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, η αξία των οικοπέδων έγινε με βάση τις αντικειμενικές αξίες σε συνδυασμό με την συνολική αξία των αντιστοίχων συμβολαίων.*

Όπως προκύπτει από την ανάλυση του ανωτέρω πίνακα, η αξία του οικοπέδου επί της οδού Αργοναυτών και Ιάσωνος έπρεπε να ήταν μειωμένη κατά ποσό €65.628,83, ενώ οι αξίες κτήσεως των υπολοίπων οικοπέδων έπρεπε να ήταν αυξημένες με τα αντίστοιχα ποσά όπως αυτά εμφανίζονται στη στήλη «Διαφορές». Τούτο έχει ως αποτέλεσμα, σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, να διενεργηθούν μεγαλύτερες αποσβέσεις. Από την αιτία αυτή, αλλά και από εφαρμογή μεγαλύτερου συντελεστή αποσβέσεως, οι υπό έλεγχο χρήσεις επιβαρύνθηκαν με τα ακόλουθα ποσά αποσβέσεων:

| ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | (ποσά σε €) |
|---|---|
| Χρήση 2000 | 21.736,71 |
| Χρήση 2001 | 3.904,01 |
| Χρήση 2002 | 5.002,28 |
| Χρήση 2003 | 1.163,13 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **31.806,13** |

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο, όπως αυτό προκύπτει από αντίστοιχα ασφαλιστικά συμβόλαια έναντι κινδύνου πυρός και λοιπών κινδύνων, υπερκαλύπτει την, κατά την 31.12.2004, αξία κτήσεως των κτιρίων της Εταιρίας (βλέπε κεφ. 4.9.1. «Ασφαλιστικές Συμβάσεις Ακινήτων Εταιρίας» και 4.9.2. «Ασφαλιστικές Συμβάσεις Πρατηρίων Υγρών Καυσίμων»).

Τη χρήση 2004, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/1992, η Εταιρία, προέβη σε αναπροσαρμογή ποσού €824.460,97 (ποσό € 191.720,74 αφορά την αναπροσαρμογή αξίας των οικοπέδων και ποσό €632.740,23 αφορά την αναπροσαρμογή αξίας των κτιρίων) των αξιών κτήσεως τριών ακινήτων καθώς και των συσωρευμένων αποσβέσεών τους κατά €98.295,16, η δε προκύπτουσα διαφορά €726.165,81 εμφανίσθηκε στο λογαριασμό των Ιδίων Κεφαλαίων «Διαφορές από Αναπροσαρμογή Αξίας Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων» (βλέπε κεφ. 4.7.2. «Μεταβολή της Αξίας των Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων»).

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού «Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός» την 31.12.2004 ανήλθε σε € 0,47 χιλ. περίπου. Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας σημειώνεται ότι οι αποσβέσεις διενεργήθηκαν κανονικά, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους συντελεστές αποσβέσεων.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου εμφανίζει μεταβολή μόνο κατά την 31.12 των χρήσεων 2002 και 2004. Αναλυτικότερα:

Α. Κατά την 31.12.2002 το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» ύψους €11.483 χιλ. αφορά την αξία κτήσεως ακινήτων με βάση σχετικά προσύμφωνα που η αγορά τους δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την 31.12.2002 αξίας €10.763 χιλ. καθώς και την αμοιβή του συμβούλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για την έκδοση αδείας μετατροπής της εταιρίας ANTIUM Α.Ε. σε εταιρία Επενδύσεων Ακί-

νητης Περιουσίας κατά ποσό €720 χιλ. περίπου. Η εν λόγω παροχή υπηρεσίας της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. ολοκληρώθηκε τη χρήση 2003 και το αντίστοιχο ποσό μεταφέρθηκε στα έξοδα αναδιοργάνωσης όπου και αποσβέσθηκε ολοσχερώς.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» της Εταιρίας κατά την 31.12.2002:

**ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ**

| **(ποσά σε χιλ.€)** | **31.12.2002** |
|---|---|
| Σύνολο Προκαταβολών εταιρία ΑΚΤΙΣ Α.Ε. | 1.071 |
| Σύνολο προκαταβολών εταιρία BP Hellas Α.Ε.Π. | 1.900 |
| Σύνολο προκαταβολών εταιρία BP Hellas Α.Ε.Π. | 7.030 |
| Σύνολο προκαταβολών εταιρία BP Hellas Α.Ε.Π. | 763 |
| Αμοιβή συμβούλου ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 720 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **11.483** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, το υπόλοιπο την 31.12.2002 ποσού ύψους €1.071 χιλ. της εταιρίας ΑΚΤΙΣ Α.Ε. αφορά την αξία ακινήτων, η οποία συμφωνήθηκε βάσει του υπ΄ αριθμ. 4410/19.08.2002 προσυμφώνου πωλήσεως και των μετέπειτα τροποποιήσεών του. Το ποσό αυτό αφορά το συνολικό τίμημα τριών (3) ακινήτων το οποίο κατεβλήθη σταδιακά στο χρονικό διάστημα 19.08.2002 έως 20.12.2002. Το οριστικό συμβόλαιο υπεγράφη την 27.03.2003. Το ποσό ύψους €1.900 χιλ., την 31.12.2002 της εταιρίας BP Ελληνική Ανώνυμη Εταιρία Πετρελαιοειδών αφορά την αξία ακινήτων, η οποία συμφωνήθηκε βάσει του υπ΄ αριθμ. 4411/19.08.2002 προσυμφώνου πωλήσεως και των μετέπειτα τροποποιήσεών του. Το ποσό αυτό αφορά το συνολικό τίμημα πέντε (5) ακινήτων το οποίο κατεβλήθη σταδιακά στο χρονικό διάστημα 19.08.2002 έως 20.12.2002. Το οριστικό συμβόλαιο υπεγράφη την 27.03.2003. Επιπλέον, το ποσό ύψους €7.030 χιλ. την 31.12.2002 της εταιρίας BP Ελληνική Ανώνυμη Εταιρία Πετρελαιοειδών, αφορά την αξία ακινήτων, η οποία συμφωνήθηκε βάσει του υπ΄ αριθμ. 4412/19.08.2002 προσυμφώνου πωλήσεως και των μετέπειτα τροποποιήσεών του. Το ποσό αυτό αφορά το συνολικό τίμημα δώδεκα (12) ακινήτων το οποίο κατεβλήθη σταδιακά στο χρονικό διάστημα 19.08.2002 έως 20.12.2002. Το οριστικό συμβόλαιο υπεγράφη την 27.03.2003. Τέλος, το ποσό ύψους €763 χιλ. επίσης προς την εταιρία BP Ελληνική Ανώνυμη Εταιρία Πετρελαιοειδών, την 31.12.2002 αφορά προκαταβολή, η οποία συμφωνήθηκε βάσει του υπ΄ αριθμ. 4635/20.12.2002 προσυμφώνου πωλήσεως. Πρόκειται για την αγορά τριών (3) οριζόντιων ιδιοκτησιών, συνολικής αξίας €763 χιλ. Το οριστικό συμβόλαιο υπεγράφη επίσης την 27.03.2003.

Β. Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» κατά την 31.12.2004, ύψους €1.215 χιλ. περίπου αφορά επίσης προκαταβολή για κτήση παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας. Αναλυτικότερα, ποσό €1.200 χιλ. αφορά σε προκαταβολή προς την εταιρία ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε., βάσει του υπ΄ αρίθμ. 6266/28.12.2004 Προσυμφώνου Πωλήσεως Οριζοντίων Ιδιοκτησιών, για την αγορά οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Κομοτηνής αντί συνολικού τιμήματος €7.000 χιλ. Τα οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης θα καταρτισθούν έως την 30.04.2005. Επίσης ποσό €15 χιλ. περίπου αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα συντάξεως του ανωτέρω προσυμφώνου. Σημειώνεται ότι η εν λόγω μεταβίβαση δεν πραγματοποιήθηκε (υπ' αριθ. 6.482/11.03.2005 συμβολαιογραφική πράξη αζήμιας λύσεως προσυμφώνου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων. Βασιλάκη) και ως εκ τούτου η προκαταβολή επεστράφη στην Εταιρία.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή της Εταιρίας, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένη με τις τυχόν βελτιώσεις που έχουν γίνει και μειωμένη με τις προβλεπόμενες από το Νόμο αποσβέσεις.

Οι τακτικές αποσβέσεις των παγίων της Εταιρίας, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου, υπολογίστηκαν με βάση τους νόμιμους συντελεστές (Π.Δ. 100/98).

Σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας, τα ακίνητά της ανήκουν κατά κυριότητα σ΄αυτήν και δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επ΄ αυτών (υποθήκες - προσημειώσεις) εκτός αυτών που αναφέρονται στο κεφ. 4.7.3 «Εγγυήσεις και Εμπράγματες Ασφάλειες» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004, σημειώνεται ότι τα πάγια (Γήπεδα - Οικόπεδα και Κτίρια) της Εταιρίας, παρακολουθούνται στους ορισθέντες από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.) της Ομάδας 1. Επίσης, σημειώνεται ότι οι διενεργηθείσες (συσσωρευθείσες) έως τον Μάρτιο του 2003 αποσβέσεις επί των κτιρίων παρακολουθούνται στους αντίστοιχους λογαριασμούς της Ομάδας 1 του Ε.Γ.Λ.Σ. Επί των κτιρίων της Εταιρίας, από τον Απρίλιο του 2003 -χρονολογία κατά την οποία μετετράπη σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας - δεν διενεργούνται αποσβέσεις επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/99.

Κατ΄ εφαρμογή των προβλεπόμενων από το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 2778/1999, που αναφέρεται στην τοποθέτηση των διαθεσίμων των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της Εταιρίας στις 31.12 των χρήσεων 2003 και 2004 αποτελείται από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

## 1η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2003

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ποσά σε €) | | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | Τοποθεσία & Διεύθυνση (Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου) | Επιφάνεια σε τ.μ. | | Αξία Κτήσεως | Αντικειμενική Αξία | Αξία Αποτίμησης | %επί Συνόλου Επενδύσεων | Υπεραξία | Μισθωτής | Χρόνος Διάρκεια Μίσθωσης | Μίσθωμα (Ετήσιο) ποσά σε € |
| | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3)-(1) | | | |
| 1 | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη Βόλος (Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και 5όροφο κτίριο γραφείων καταστημάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης) | 678,48 | 1.933,57 | 1.769.609,28 | 2.429.973,13 | 7.410.000,00 | 9,86% | 5.640.390,72 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 12 Έτη (2001-2012) | 497.075,99 |
| 2 | Τσιμισκή & Κατούνη, Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσ/νίκη (Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ,Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου) | 753,53 | 3.646,69 | 3.322.863,66 | 4.908.442,17 | 16.330.000,00 | 21,73% | 13.007.136,34 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 1.424.313,42 |
| 3 | Κοραή 5, Αθήνα (Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και 6όροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - καταστημάτων) | 341,78 | 2.393,98 | 4.652.246,92 | 2.990.865,36 | 12.450.000,00 | 16,57% | 7.797.753,08 | | 9 Έτη (2001 - 2009) | 1.376.517,92 |
| 4 | Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι (Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιώροφους) | 262,06 | 625,93 | 748.722,14 | 625.148,58 | 1.840.000,00 | 2,45% | 1.091.277,86 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 242.802,36 |
| 5 | Λ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου Άλιμος-Αττικής (Ισόγειο κατάστημα με ημιώροφο και υπόγειο) | 202,69 | 421,00 | 274.239,30 | 597.681,86 | 1.725.000,00 | 2,30% | 1.450.760,70 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 141.475,56 |
| 6 | Αχαρνών 421, Αθήνα (Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο) | 98,81 | 378,41 | 486.227,73 | 332.534,39 | 1.050.000,00 | 1,40% | 563.772,27 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 135.740,27 |
| 7 | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα (8όροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης) | 464,00 | 1.720,64 | 6.690.000,00 | 3.362.957,74 | 6.690.000,00 | 8,90% | 0,00 | Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. | 9 Έτη (2001 - 2009) | 710.822,49 |
| 8 | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι (4όροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «Αίθριο») | 2.442,75 | 16.285,00 | 2.970.000,00 | 3.103.017,35 | 2.970.000,00 | 3,95% | 0,00 | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. | Υπό Διαπραγμάτευση | 8.804,11 |
| | | | | | | | | | ΑΦΟΙ ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 99.752,40 |
| | | | | | | | | | BELLADUR MIENTE B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 41.078,26 |
| 9 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 12.175,60 | 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 777.000,00 | 1,03% | 232.939,17 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.439,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.531,70 | 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 60.000,00 | 0,08% | 9.508,03 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.718,00 |
| 11 | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop) | 3.325,93 | 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.359.000,00 | 1,81% | 31.735,84 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 80.172,00 |
| 12 | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 7.170,07 | 186,16 | 563.000,00 | 237.748,42 | 563.000,00 | 0,75% | 0,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 23.004,00 |
| 13 | Ε.Ο. ΙωΑθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.200,00 | 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.198.000,00 | 1,59% | 237.617,64 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.305,00 |
| 14 | Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Γουμουράδες», Δήμος Λουτρακίου - Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 278,00 | 64,50 | 67.268,17 | 23.198,72 | 78.000,00 | 0,10% | 10.731,83 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.636,00 |
| 15 | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας (Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα) | 3.533,18 | 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 224.000,00 | 0,30% | 21.173,83 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 10.971,00 |
| 16 | 80ο χμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 5.287,05 | 341,46 | 469.786,65 | 130.354,39 | 522.000,00 | 0,69% | 52.213,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 25.416,00 |
| 17 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 388.000,00 | 0,52% | 35.947,54 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 19.044,00 |
| 18 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 94.000,00 | 0,13% | 12.843,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.392,00 |
| 19 | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γλάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 597.000,00 | 0,79% | 66.184,67 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.045,00 |
| 20 | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα (Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 440.000,00 | 0,59% | 51.175,17 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 21.060,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση Νέο Λιμάνι, Κορακοφωλιά Κέρκυρας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.034,48 | 301,12 | 790.000,00 | 791.934,58 | 790.000,00 | 1,05% | 0,00 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 33.012,00 |
| 22 | 275ο χμ. Ε.Ο. Αθηνών-Θεσσ/νίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 92.000,00 | 0,12% | 14.937,49 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.158,00 |
| 23 | Ν.Ε.Ο. Αθηνών -Πατρών, αρ 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 929.000,00 | 1,24% | 157.811,64 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 41.724,00 |
| 24 | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής (Οικόπεδο και τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων) | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 882.000,00 | 1,17% | 106.652,59 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 42.057,00 |
| 25 | (Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 778.000,00 | 1,04% | 134.348,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.997,00 |
| 26 | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 335.000,00 | 0,45% | 36.365,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 16.155,00 |
| 27 | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 749.000,00 | 1,00% | 56.177,91 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 35.433,00 |
| 28 | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 709.000,00 | 0,94% | 36.574,86 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.726,00 |
| 29 | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 931.000,00 | 1,24% | 248.242,38 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.825,00 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | **80.982,53** | **34.227,23** | **31.855.728,53** | **25.213.759,47** | **62.960.000,00** | **83,77%** | **31.104.271,47** | | | **5.271.671,78** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | | **12.197.784,93** | **16,23%** | | | | |
| | Καταθέσεις Όψεως | | | | | 107.784,93 | | | | | |
| | Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | 12.090.000,00 | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | **75.157.784,93** | **100,00%** | | | | |

## 3η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2004

| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ποσά σε €) | | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Τοποθεσία & Διεύθυνση (Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου) | Επιφάνεια σε τ.μ. | | Αξία Κτήσεως | Αντικειμενική Αξία | Αξία Αποτίμησης | %επί Συνόλου Επενδύσεων | Υπεραξία | Μισθωτής | Χρόνος Διάρκεια Μίσθωσης | Μίσθωμα (β' εξάμηνο) ποσά σε € |
| | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3)-(1) | | | |
| 1 | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος (Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και 5όροφο κτίριο γραφείων-κατ/μάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης) | 678,48 | 1.933,57 | 1.933.811,47 | 1.778.138,31 | 7.484.000,00 | 9,71% | 5.550.1 88,53 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 12 Έτη (2001 - 2012) | 258.727,92 |
| 2 | Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσ/νίκη (Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ, Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου) | 753,53 | 3.646,69 | 3.794.856,96 | 4.989.645,26 | 16.493.000,00 | 21,41% | 12.698.143,04 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 741.355,08 |
| 3 | Κοραή 5, Αθήνα (Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και 6όροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων) | 341,78 | 2.393,98 | 4.652.246,92 | 4.664.679,61 | 12.575.000,00 | 16,32% | 7.922.753,08 | | 9 Έτη (2001 - 2009) | 716.477,58 |
| 4 | Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι (Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιώροφους) | 262,06 | 625,93 | 838.692,46 | 715.718,02 | 1.874.000,00 | 2,43% | 1.035.307,54 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 126.378,48 |
| 5 | Αχαρνών 421, Αθήνα (Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο) | 98,81 | 378,41 | 486.227,73 | 355.085,24 | 1.060.000,00 | 1,38% | 573.772,27 | | 12 Έτη (2001 - 2012) | 70.652,76 |
| 6 | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα (8ώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης) | 464,00 | 1.720,64 | 6.757.000,00 | 3.489.144,25 | 6.757.000,00 | 8,77% | 0,00 | Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. | 9 Έτη (2001 - 2009) | 370.101,88 |
| 7 | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι (4όροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ») | 2.442,75 | 16.285,00 | 3.000.000,00 | 3.612.426,79 | 3.000.000,00 | 3,89% | 0,00 | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕΒΕ | Υπό Διαπραγμάτευση | 0,00 |
| | | | | | | | | | Α.ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 49.876,20 |
| | | | | | | | | | BELLADURMI ENTE B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 21.668,12 |
| 8 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 12.175,60 | 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 785.000,00 | 1,02% | 240.939,17 | BP HELLAS Α.Ε. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 20.352,12 |
| 9 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.531,70 | 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 61.000,00 | 0,08% | 10.508,03 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 1.879,02 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop) | 3.325,93 | 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.373.000,00 | 1,78% | 45.735,84 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.425,54 |
| 11 | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσας, θέση «Αμμούδας», Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 7.170,07 | 186,16 | 564.320,18 | 237.748,42 | 569.000,00 | 0,74% | 4.679,82 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 15.903,4 |
| 12 | Αθηνών αρ. 11 με τη Χέυδεν, θέση «Αλυκή», Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.200,00 | 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.210.000,00 | 1,57% | 249.617,64 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.234,16 |
| 13 | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση «Τσίτα» ή «Φουσκάρι», Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας (Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα)) | 3.533,18 | 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 226.000,00 | 0,29% | 23.173,69 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 7.584,60 |
| 14 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 392.000,00 | 0,51% | 39.947,54 | BP HELLAS Α.Ε. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 26.959,9 |
| 15 | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση «Ράμνα», Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 95.000,00 | 0,12% | 13.843,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.036,30 |
| 16 | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση «Γλάρος» του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 603.000,00 | 0,78% | 72.184,67 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 18.697,08 |
| 17 | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση «Τζάβρος», Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα (Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 444.000,00 | 0,58% | 55.175,17 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 14.559,48 |
| 18 | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά Κέρκυρας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.034,48 | 301,12 | 798.000,00 | 791.934,58 | 798.000,00 | 1,04% | 0,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 22.822,26 |
| 19 | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, θέση «Κονταρόλακας», Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας (Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 93.000,00 | 0,12% | 15.937,49 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.874,54 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | Ν.Ε.Ο. Αθηνών -Πατρών αρ 6 - 8, θέση «Μέση Αγυιά» ή «Κούρτεσι», Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 938.000,00 | 1,22% | 166.811,64 | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 28.845,12 |
| 21 | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής (Οικόπεδο και τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων) | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 891.000,00 | 1,16% | 115.652,59 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.075,34 |
| 22 | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λαρίσης (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 786.000,00 | 1,02% | 142.348,00 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 13.165,74 |
| 23 | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 338.000,00 | 0,44% | 39.365,35 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 11.168,46 |
| 24 | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 756.000,00 | 0,98% | 63.177,91 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 24.496,02 |
| 25 | Οδός Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση «Τζίνη», Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 716.000,00 | 0,93% | 43.574,86 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.463,86 |
| 26 | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση «Παναγία Ξηριώτισσα», Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας (Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων) | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 940.000,00 | 1,22% | 257.242,38 | | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.532,32 |
| 27 | Οδός Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, Δήμος Κομοτηνής, Ν. Ροδόπης (Προσύμφωνο προκαταβολής για την απόκτηση ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο «Kosmopolis Park») | | 1.214.600,00 | 0,00 | 1.214.600,00 | 1,58% | 0,00 | | | - - | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | **75.214,79** | **33.400,27** | **33.091.520,40** | **26.314.423,26** | **62.471.600,00** | **81,09%** | **29.380.079,60** | | | **2.745.313,32** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | | **14.572.856,94** | **18,91%** | | | | |
| Καταθέσεις Όψεως | | | | | | 172.856,94 | | | | | |
| Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | | 14.400.000,00 | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | **77.044.456,94** | **100,00%** | | | | |

**Συμμετοχές και Άλλες Μακροχρόνιες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις» την 31.12.2002 ύψους €19 χιλ. και την 31.12.2003 ύψους €22 χιλ. αφορά κατά ποσό € 19 χιλ. σε απαίτηση που δόθηκε στην διαχείριση του Εμπορικού Κέντρου «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι για την δημιουργία αποθεματικού διαχείρισης και κατά ποσό € 3 χιλ. την 31.12.2003, σε χορηγηθείσα εγγύηση δύο μισθωμάτων για μίσθωση χώρου στον 18ο όροφο επί της Μεσογείων 2-4 για ανάγκες στέγασης της Εταιρίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2002 - 2004:

**ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ & ΑΛΛΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟ/ΜΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

| (ποσά σε χιλ.€)* | 31.12.2002 | 31.12.2003 | 31.12.2004 |
|---|---|---|---|
| Αποθεματικό Διαχείρισης Ε.Κ. «ΑΙΘΡΙΟ» | 19 | 19 | 36 |
| Εγγυήσεις Μίσθωσης Χώρων επί της Μεσογείων 2-4 | - | 3 | 3 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **19** | **22** | **40** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

**Πελάτες**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Πελάτες» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2003 ήταν μηδενικό, ενώ την 31.12.2004 διαμορφώθηκε σε € 500 χιλ. Το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού κατά την 31.12.2004 αφορά κατά ποσό € 400 χιλ. σε δύο άτοκες δόσεις των € 200 χιλ. η κάθε μία, λήξεως 23.09.2005 και 23.09.2006 αντίστοιχα, από την πώληση ακινήτου, σύμφωνα με το υπ΄ αριθμό 6018/23.09.2004 συμβόλαιο πώλησης προς τον κ. Δημήτριο Μπινιάρη για το ακίνητο επί του 80ου χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση «Μπαθαρίστρα», Ν. Κορινθίας και κατά ποσό € 100 χιλ. σε παρακράτηση τιμήματος της αγοραπωλησίας ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, μέχρι την προσκόμιση πιστοποιητικού βαρών από το αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο Αθηνών (βλέπε επόμενη παραγ. «Επιταγές Εισπρακτέες»).

**Επιταγές Εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επιταγές Εισπρακτέες» την 31.12.2003, ύψους € 100 χιλ. αφορά σε μια επιταγή εκδόσεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε., λήξεως 30.12.2003 της ΤΡΑΠΕΖΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Το ανωτέρω ποσό παρακρατήθηκε από το τίμημα της αγοραπωλησίας ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, μέχρι την προσκόμιση στην εν λόγω εταιρία πιστοποιητικού βαρών από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο Αθηνών. Το ανωτέρω ποσό, κατά την 31.12.2004 μεταφέρθηκε στο υπόλοιπο του Λογαριασμού «Πελάτες».

**Χρεώστες Διάφοροι**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Χρεώστες Διάφοροι» της Εταιρίας διαμορφώθηκε από €647 χιλ. την 31.12.2001 σε € 533 χιλ. την 31.12.2002 και σε € 581 χιλ. την 31.12.2003, ενώ την 31.12.2004 μειώθηκε σε € 378 χιλ. Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού κατά την 31.12.2000 ήταν σχεδόν μηδενικό.

Η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Χρεώστες Διάφοροι» της Εταιρίας στις 31.12 των χρήσεων 2002 έως και 2004 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

**ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ**

| (ποσά σε χιλ.€)* | 31.12.2002 | 31.12.2003 | 31.12.2004 |
|---|---|---|---|
| Ελληνικό Δημόσιο (Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος) | 457 | 465 | 276 |
| Φόρος Τόκων Καταθέσεων | - | 1 | 1 |
| Λιναρδάκης Σταύρος | 13 | 13 | - |
| Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε (απαίτηση ενοικίου μηνός Δεκεμβρίου) | 56 | 63 | 63 |
| Βασιλάκης Στέφανος | 2 | 2 | - |
| BELLADURMIENTE Α.Ε. | 4 | 7 | 3 |
| Αφοί Βερόπουλοι Α.Ε.Β.Ε. | - | 22 | 22 |
| Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών | - | - | 10 |
| Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι | 2 | 7 | 3 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **533** | **581** | **378** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Αναλυτικότερα:

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» ύψους €276 χιλ. την 31.12.2004 αφορά σε προκαταβολή για φόρο εισοδήματος της χρήσης 2003. Το εν λόγω ποσό θα ζητηθεί προς επιστροφή από την αρμόδια φορολογική αρχή, λόγω μεταβολής του τρόπου φορολόγησης της Εταιρίας, που γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του Ν. 2778/99.

Επίσης, η απαίτηση από την εταιρία BELLADURMIENTE Α.Ε., την 31.12.2002, ύψους €4 χιλ. περίπου, σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, είναι εισπράξιμη κατά ποσό €173,91, που αφορά ποσό αναπροσαρμογής ενοικίου μηνός Νοεμβρίου 2002, ενώ το υπόλοιπο της απαιτήσεως, ήτοι ποσό €3.344,38, αφορά λανθασμένη εγγραφή καταχωρήσεως ενοικίου, πλέον χαρτοσήμου, μηνός Νοεμβρίου 2002.

Την 31.12.2003, η απαίτηση της Εταιρίας από την εταιρία BELLADURMIENTE Α.Ε., ύψους €7 χιλ., σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, αφορά εισπράξιμο ποσό €4.030,96, για α) διαφορά αναπροσαρμογής ενοικίου μηνός Νοεμβρίου 2002, β) διαφορά αναπροσαρμογής ενοικίου Νοεμβρίου - Δεκεμβρίου 2003 και γ) ενοίκιο Δεκεμβρίου 2003. Επίσης αφορά και ποσό €3.344,38, που προέρχεται από λανθασμένη εγγραφή καταχωρήσεως ενοικίου, πλέον χαρτοσήμου, μηνός Νοεμβρίου 2002. Ο εν λόγω αντιλογισμός δεν είχε πραγματοποιηθεί κατά την 31.12.2004.

Τέλος, η απαίτηση από το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε την 31.12.2002, ύψους €56 χιλ. του μηνός Δεκεμβρίου 2002 εισπράχθηκε την επόμενη χρήση 2003, ενώ η απαίτηση ύψους €63 χιλ. την 31.12.2003 αφορά ενοίκιο Δεκεμβρίου 2003 και διαφορά αναπροσαρμογής ενοικίου μηνός Νοεμβρίου - Δεκεμβρίου 2003. Αντίστοιχα η απαίτηση ποσού €63 χιλ. κατά την 31.12.2004 αφορά ενοίκιο μηνός Δεκεμβρίου 2004.

Η απαίτηση από την εταιρία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. την 31.12.2003, αφορά ενοίκια επί ακινήτου στο Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ», για το χρονικό διάστημα 01.04.2002 - 30.06.2003, ενώ σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον Έκτακτο Οικονομικό και Λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για το χρονικό διάστημα 01.07.2003 - 31.12.2003 δεν διενεργήθηκε σχετική εγγραφή πρόβλεψης μη εισπραχθέντων ενοικίων συνολικού ποσού €8.804,12. Για τη χρήση 2004 δεν προτείνεται σχετική πρόβλεψη αφού η εκκρεμότητα αυτή αναμένεται να επιλυθεί συναινετικά. Σύμφωνα με επιστολή του Νομικού Συμβούλου της Εταιρίας προς τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον Έκτακτο Οικονομικό και Λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, αναφέρεται ότι:

«Η Εταιρία έχει στην κυριότητά της οριζόντια ιδιοκτησία - σταθμό αυτοκινήτων σε πολυώροφο οικοδομικό συγκρότημα - εμπορικό κέντρο υπό την ονομασία «ΑΙΘΡΙΟ», κείμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και περικλειόμενο από τις οδούς Αγ. Κων/νου, Διονύσου, Σίνα και Σφακτηρίας. Χώρος εκ της ως άνω ιδιοκτησίας συνολικής επιφανείας 963 τ.μ. έχει εκμισθωθεί μετ΄ άλλων χώρων στην εταιρία με την επωνυμία ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε.Β.Ε. Η ως άνω μισθώτρια εταιρία, ένεκα διαφοράς, που υφίσταται περί του τρόπου υπολογισμού του καταβαλλόμενου υπ΄ αυτής μισθώματος ενιαία και για άλλους χώρους, που αυτή εκμισθώνει στο ως άνω εμπορικό κέντρο, μη ανήκοντες στην ιδιοκτησία της Εταιρίας, προβαίνει στην παρακατάθεση των μισθωμάτων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, άνευ κοινοποιήσεως προς την Εταιρία του σχετικού εγγράφου συστάσεως παρακαταθήκης. Η διευθέτηση της ως άνω διαφοράς εκτιμάται ότι θα επιλυθεί συναινετικά εντός του επομένου έτους».

Τέλος, η απαίτηση από τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών την 31.12.2004, ποσού €10 χιλ. περίπου και τακτοποιήθηκε στη χρήση 2005.

**Διαθέσιμα**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Διαθέσιμα» κατά την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2004 παρουσίασε διακυμάνσεις και διαμορφώθηκε από €1.363 χιλ. την 31.12.2000 σε €30 χιλ. την 31.12.2001, σε €239 χιλ. την 31.12.2002 για να ανέλθει σε €12.198 χιλ. την 31.12.2003 και σε €14.573 χιλ. την 31.12.2004. Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2004 αφορά αποκλειστικά σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας.

Κατά τη χρήση 2000, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας» της Εταιρίας διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα ήτοι σε €1.363 χιλ. σε σχέση με τις επόμενες χρήσεις 2001 και 2002, διότι το Δεκέμβριο του 2000, η Εταιρία προέβη σε δανεισμό από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προκειμένου να αντιμετωπίσει τις ανάγκες των προκαταβολών και των εξόδων που προέκυψαν από την αγορά ακινήτων. Κατά την 31.12 των επόμενων χρήσεων 2001 και 2002 το υπόλοιπο του λογαριασμού κυμάνθηκε σε φυσιολογικά επίπεδα.

Κατά την 31.12.2003, η αύξηση που παρουσίασε το υπόλοιπο του λογαριασμού «Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας» οφείλεται στην εισροή διαθεσίμων λόγω της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου την οποία πραγματοποίησε η Εταιρία σύμφωνα με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

Επισημαίνεται ότι οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας είναι υποχρεωμένες εκ του Νόμου 2778/99, στην τοποθέτηση σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του Ενεργητικού τους. Με βάση τα ανωτέρω και σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, τα διαθέσιμα της Εταιρίας κατά την 31.12.2003, έχουν τοποθετηθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/2002 και το ποσοστό της επένδυσης αυτής ανέρχεται σε 16% επί του συνόλου του αποτιμημένου Ενεργητικού της Εταιρίας. Αντίστοιχα κατά την 31.12.2004, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα το ποσοστό της επένδυσης ανέρχεται σε ποσοστό 18,91% επί του συνόλου του αποτιμημένου Ενεργητικού της.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα διαθέσιμα της Εταιρίας κατά την 31.12.2004 σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **ΠΟΣΟ** | **ΠΟΣΟΣΤΟ** |
|---|---|---|
| Ακίνητα | 62.472 | 81,09% |
| Καταθέσεις Όψεως | 173 | 0,22% |
| Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κ.λπ.) | 14.400 | 18,69% |
| **Σύνολο Διαθεσίμων** | **77.044** | **100,00%** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2002 έως και 2004 παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

**ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ**

| **(ποσά σε χιλ.€)** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
|---|---|---|---|
| Καταθέσεις Όψεως ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 19 | 93 | 79 |
| Καταθέσεις Όψεως ΤΡΑΠΕΖΑ ALPHA BANK Α.Ε. | - | 15 | 94 |
| Κατάθεση Προθεσμίας σε € ΤΡΑΠΕΖΑ ALPHA BANK Α.Ε. | - | 90 | - |
| Σύμβαση Synthetic Swap σε Ξ.Ν. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 220 | 12.000 | 14.400 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **239** | **12.198** | **14.573** |

Επισημαίνεται ότι ο κύριος όγκος των συναλλαγών της Εταιρίας πραγματοποιείται μέσω των λογαριασμών καταθέσεων όψεως.

Επίσης σημειώνεται ότι, η σύμβαση Synthetic SWAP, που έχει συνάψει η Εκδότρια με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είναι μία συνήθης διαδικασία, για την ρευστότητα (καταθέσεως) της Εταιρίας, όπου το επιτόκιο που επιτυγχάνεται, είναι σχετικά υψηλότερο των κλασσικών καταθέσεων (καταθέσεις προσυμφωνημένης απόδοσης). Σημειώνεται δε, ότι σε καμία περίπτωση το είδος της κατάθεσης αυτής, δεν έχει επιτοκιακό ή συναλλαγματικό κίνδυνο. Η τοποθέτηση διαθεσίμων σε συμβάσεις Synthetic SWAP αποτελεί πάγια τακτική της Εταιρίας για την απολαβή υψηλότερων επιτοκίων. Σημειώνεται ότι οι εν λόγω συμβάσεις (Synthetic SWAP σε ξένο νόμισμα) αφορούν προθεσμιακές καταθέσεις με προσδιορισμένο και κλειδωμένο εκ των προτέρων το ποσό της αρχικής κατάθεσης, των αναλογούντων τόκων και φόρων καθώς και του πληρωτέου ποσού προς την Εταιρία στη λήξη της κατάθεσης. Συνεπεία των ανωτέρω δεν τίθεται θέμα αποτίμησης του Synthetic Swap σε Ξένο νόμισμα στις 31.12.2004.

**Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού**

Το υπόλοιπο των Μεταβατικών Λογαριασμών Ενεργητικού της Εταιρίας την 31.12.2003 ύψους €10 χιλ. αναλύεται κατά ποσό € 4 χιλ. περίπου στο λογαριασμό «Έξοδα Επομένων Χρήσεων» και αφορά πρόβλεψη ασφαλίστρων για το χρονικό διάστημα 01.01 - 27.03.2004, για ασφαλιστική κάλυψη (30) κτιρίων της Εταιρίας κατά σεισμού, πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων και κατά ποσό € 6 χιλ. στο λογαριασμό «Έσοδα Χρήσεως Εισπρακτέα» που αφορά πρόβλεψη τόκων χρονικού διαστήματος 17.12 - 31.12.2003 της προθεσμιακής κατάθεσης Synthetic SWAP.

Αντίστοιχα την 31.12.2004 περιλαμβάνεται ποσό €7 χιλ. περίπου στο λογαριασμό «Έξοδα Επομένων Χρήσεων» που αφορά κατά ποσό € 3 χιλ. σε πρόβλεψη ασφαλίστρων για το χρονικό διάστημα 01.01 - 27.03.2005, για την ασφαλιστική κάλυψη των κτιρίων της Εταιρίας κατά σεισμού, πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων και σε ποσό €3 χιλ. το οποίο αφορά επιβληθέν πρόστιμο για κατασκευή πεζοδρομίου από τον Δήμο Αθηναίων. Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, το ποσό αυτό έπρεπε να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσεως 2004. Επιπλέον, ποσό €1 χιλ. περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «Έσοδα Χρήσεως Εισπρακτέα» που αφορά πρόβλεψη τόκων για την 31.12.2004 της προθεσμιακής κατάθεσης Synthetic Swap.

## ΠΑΘΗΤΙΚΟ

### Ίδια Κεφάλαια

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας κατά την υπό εξέταση περίοδο, παρουσίασε σημαντική αύξηση και ανήλθε από €1.261 χιλ. την 31.12.2000 σε €12.299 χιλ. την 31.12.2001, ενώ κατά την 31.12.2002 διαμορφώθηκε σε €11.178 χιλ. Την 31.12.2003, τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας παρουσίασαν αύξηση κατά 256% και ανήλθαν σε €39.843 χιλ. Περαιτέρω αύξηση παρουσίασαν τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας κατά την 31.12.2004 και διαμορφώθηκαν σε €40.638 χιλ. Αναλυτικότερα τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2004 διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

| **(ποσά σε χιλ.€)*** | **31.12.2000** | **31.12.2001** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
|---|---|---|---|---|---|
| Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο | 1.379 | 10.774 | 11.014 | 37.424 | 37.424 |
| Διαφορά από Αναπροσαρμογή Αξίας Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων | - | - | - | - | 726 |
| Τακτικό Αποθεματικό | - | 89 | 152 | 497 | 837 |
| Αφορολόγητο Αποθεματικό Ειδικών Διατάξεων Νόμων | - | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Υπόλοιπο Κερδών χρήσεως εις νέο | (119) | 1.433 | 9 | 1.919 | 1.648 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ** | **1.261** | **12.299** | **11.178** | **39.843** | **40.638** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Το καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2004 ανερχόταν σε €37.423.800,00 διαιρούμενο σε 37.423.800 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

Επισημαίνεται ότι με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με σκοπό την ολοσχερή αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις του Ν. 2778/99 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Στα πλαίσια της ανωτέρω αύξησης, εισήλθε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ως νέος μέτοχος, λαμβάνοντας 2.620.000 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 και αξίας διάθεσης €10,08, καταβάλλοντας συνολικά ποσό ύψους €26.409.600.

Επιπλέον με την από 11.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού από «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο» ύψους €18.549.000 που προήλθε από την υπέρ το άρτιο συμμετοχή της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., προκειμένου να εκπληρωθούν οι προϋποθέσεις του Ν. 2778/99 περί «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», αναφορικά με το ύψος του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (ελάχιστο ύψος €29.347 χιλ.), το οποίο ανέρχεται πλέον σε €37.423.800.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Διαφορά από Αναπροσαρμογή Αξίας Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων» διαμορφώθηκε την χρήση 2004 και αφορά στην διαφορά που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των ήδη σχηματισμένων αποσβέσεων τριών ακινήτων της Εταιρίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2065/1992, η διαμόρφωση του οποίου παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

| | | |
|---|---|---|
| **Διαφορά Αναπροσαρμογής Γηπέδων - Οικοπέδων (ποσά σε €)** | | **191.720,74** |
| **Διαφορά Αναπροσαρμογής Κτιρίων - Τεχνικών Έργων:** | | |
| Αξία Κτήσεως | 632.740,23 | |
| Μείον: Αποσβέσεις | 98.295,16 | 534.445,07 |
| **Σύνολο Διαφοράς Αναπροσαρμογής** | | **726.165,81** |

Το ανωτέρω ποσό των €726 χιλ. θα κεφαλαιοποιηθεί όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 2065/1992 μέχρι την 31.12.2006.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Τακτικό Αποθεματικό» της Εταιρίας ύψους €837 χιλ. την 31.12.2004, σχηματίστηκε από τα κέρδη των χρήσεων 2001 - 2004, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 44 του Κ.Ν. 2190/1920. Ο σχηματισμός του τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη των χρήσεων 2001 έως και 2003, εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, ενώ ο σχηματισμός του Τακτικού Αποθεματικού από τα κέρδη της χρήσεως 2004 υπόκειται στην έγκριση της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αφορολόγητα Αποθεματικά Ειδικών Διατάξεων Νόμων» ύψους €3 χιλ. την 31.12.2001 προήλθε σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, από έσοδα φορολογηθέντα κατ΄ ειδικό τρόπο (τόκοι καταθέσεων). Ο σχηματισμός του αφορολόγητου αποθεματικού, από τα κέρδη της χρήσεως 2001, εγκρίθηκε από την τότε Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, ενώ στις χρήσεις 2002 έως και 2004 δεν σχηματίσθηκε τέτοιου είδους αποθεματικό.

Τέλος, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις Νέο», από ζημιές ύψους €119 χιλ. την 31.12.2000 ανήλθε σε κέρδη ποσού €1.433 χιλ. την 31.12.2001 για να μειωθεί σε ποσό €9 χιλ. την 31.12.2002 λόγω της διανομής κερδών στην χρήση αυτή. Την 31.12.2003 το υπόλοιπο των κερδών χρήσεως είς νέον παρουσίασε σημαντική αύξηση και ανήλθε σε €1.919 χιλ., ενώ την 31.12.2004 το εν λόγω υπόλοιπο διαμορφώθηκε σε €1.648 χιλ. Το υπόλοιπο των αποτελεσμάτων εις νέον των χρήσεων 2000 - 2003 εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, ενώ το υπόλοιπο της χρήσης 2004 υπόκειται στην έγκριση της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σημειώνεται ότι ποσό €240 χιλ. από το ανωτέρω κονδύλι κεφαλαιοποιήθηκε στη χρήση 2002, μετά την από 27.09.2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων της Εταιρίας. Επισημαίνεται ότι η μείωση που παρουσίασαν τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας την 31.12.2002 έναντι της προηγούμενης χρήσης, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση του λογαριασμού «Υπόλοιπο Κερδών χρήσεως εις Νέο».

Σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. στα αποτελέσματα και τα ίδια κεφάλαια της Εκδότριας σημειώνεται ότι σύμφωνα με εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας και των Κυρίων Αναδόχων τα ίδια κεφάλαια της 31.12.2004 θα παρουσιάσουν αύξηση της τάξης του 60% λόγω της υπεραξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης 2004 θα παραμείνουν σχεδόν αμετάβλητα (-0,3% περίπου).

**Προβλέψεις**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προβλέψεις» από μηδενικό την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2002, ανήλθε σε € 3.229 χιλ. περίπου την 31.12.2003 και σε €3.146 χιλ. την 31.12.2004. Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προβλέψεις» κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 αφορά αποκλειστικά στους λογαριασμούς «Προβλέψεις για Αποζημίωση Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία» και «Λοιπές Προβλέψεις για Αποτίμηση Ακινήτων».

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προβλέψεις για Αποζημίωση Προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία» κατά την 31.12.2003 διαμορφώθηκε σε €3 χιλ. και κατά την 31.12.2004 διαμορφώθηκε σε €9 χιλ. Τα εν λόγω ποσά σχηματίσθηκαν κατά το ποσό των €3 χιλ. και €6 χιλ. στις χρήσεις 2003 και 2004 αντίστοιχα και αφορούσαν πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για το 40% του συνόλου του προσωπικού της. Επισημαίνεται ότι η Εταιρία κατά τις προηγούμενες χρήσεις 2000 - 2002 δεν απασχολούσε έμμισθο προσωπικό.

Επιπλέον η Εταιρία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγ. 3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999, σχημάτισε πρόβλεψη υποτίμησης αξίας ακινήτων μεταξύ της αξίας κτήσεως τους και αυτής της αποτίμησης της 31.12.2003 και αντίστοιχα της 31.12.2004 από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και η οποία εμφανίζεται στο λογαριασμό «Λοιπές Προβλέψεις για Αποτίμηση Ακινήτων» της ανωτέρω ημερομηνίας.

Η υποτίμηση την 31.12.2003, ύψους €3.226 χιλ. αφορά τα ακίνητα σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

**ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2003 (ποσά σε €)**

| ΑΚΙΝΗΤΟ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Σ.Ο.Ε. ΤΗΝ 31.12.2003 | ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ |
|---|---|---|---|
| Ακίνητο επί της Βασ. Σοφίας αριθμ. 75, Αθήνα | 8.838.172,00 | 6.690.000,00 | (2.148.172,00) |
| Εμπορικό Κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» στο Μαρούσι | 4.025.097,00 | 2.970.000,00 | (1.055.097,00) |
| Ακίνητο Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, Δήμου Πασαρώνας | 564.320,00 | 563.000,00 | (1.320,00) |
| Ακίνητο στη θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά του Δήμου Κέρκυρας | 811.316,00 | 790.000,00 | (21.316,00) |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **14.238.905,00** | **11.013.000,00** | **(3.225.905,00)** |

Κατά την 31.12.2004 αντίστοιχα, το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Προβλέψεις για Αποτίμηση Ακινήτων» διαμορφώθηκε σε € 3.137 χιλ. Αναλυτικότερα η υποτίμηση αυτή την 31.12.2004 αφορά:

**ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2004 (ποσά σε €)**

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Σ.Ο.Ε. ΤΗΝ 31.12.2003 | ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΟΤΙΜΗΣΗΣ |
|---|---|---|---|
| Ακίνητο επί της Βασ. Σοφίας αρ.75, Αθήνα | 8.838.172,03 | 6.757.000,00 | (2.081.172,03) |
| Εμπορικό Κέντρο «Αίθριο» στο Μαρούσι | 4.042.640,71 | 3.000.000,00 | (1.042.640,71) |
| Ακίνητο στη θέση «Νέο Λιμάνι», Κορακοφωλιά του Δήμου Κέρκυρας | 811.315,80 | 798.000,00 | (13.315,80) |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **13.692.128,54** | **10.555.000,00** | **(3.137.128,54)** |

Επισημαίνεται ότι η διαφορά μεταξύ της σχηματισθείσας πρόβλεψης για υποτίμηση ακινήτων κατά την 31.12.2003 και 31.12.2004 ύψους € 89 χιλ. περίπου μεταφέρθηκε στην χρήση 2004 στο λογαριασμό αποτελεσμάτων «Έσοδα από Προβλέψεις Προηγουμένων Χρήσεων».

**Προμηθευτές**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προμηθευτές» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2001 έως και 2004 παρέμεινε μηδενικό έναντι υπολοίπου €12.133 χιλ. την 31.12.2000. Η ανάλυση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2000 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

**ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ**

| (ποσά σε χιλ.€) | 31.12.2000 |
|---|---|
| Σταύρος Λιναρδάκης (Χρεωστικό Υπόλοιπο) | 13 |
| Στέφανος Βασιλάκης (Χρεωστικό Υπόλοιπο) | 2 |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (Πιστωτικό Υπόλοιπο) | 12.148 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **12.133** |

Η υποχρέωση της Εταιρίας προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προήρχετο από την αγορά επτά (7) ακινήτων ιδιοκτησία της Τράπεζας κατά την εν λόγω χρήση. Η υποχρέωση αυτή προς την Τράπεζα εξοφλήθη στην επόμενη χρήση 2001. Τα χρεωστικά ποσά (απαιτήσεις) των υπόλοιπων λογαριασμών (Σ. Λιναρδάκης και Σ. Βασιλάκης) που κατέληξαν χρεωστικά τη χρήση 2000, παραμένουν ίδια μέχρι τη χρήση 2002 και απεικονίζονται στο κονδύλι «Χρεώστες Διάφοροι» του Ενεργητικού της Εταιρίας.

**Τράπεζες Λογαριασμοί Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων**

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων της Εταιρίας, παρουσίασε αύξηση κατά την 31.12 των χρήσεων 2000 - 2002 και διαμορφώθηκε από €2.641 χιλ. την 31.12.2000, σε €9.442 χιλ. την 31.12.2001 για να ανέλθει σε €22.582 χιλ. την 31.12.2002. Η εν λόγω αύξηση των βραχυπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων κατά την υπό εξέταση περίοδο οφείλεται στην ανάγκη χρηματοδοτήσεως του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρίας και κυρίως στην χρηματοδότηση αγοράς των ακινήτων της. Με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας, που έλαβε χώρα κατά το Α΄ τρίμηνο του 2003, στα πλαίσια της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. του Ν. 2778/99, το σύνολο των μέχρι τότε δανειακών της υποχρεώσεων αποπληρώθηκε ολοσχερώς. Βάσει δε του καθεστώτος του Ν. 2778/99, η Εκδότρια δεν επιτρέπεται να έχει πάσης φύσεως δανεισμό (πλην ειδικών περιπτώσεων και για περιορισμένο ύψος).

Επισημαίνεται ότι το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού της Εταιρίας την 31.12.2002 αφορούσε σε βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο που έλαβε η Εταιρία από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. σύμφωνα με την από 1184/2000 σύμβαση δανείου.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, οι δουλευμένοι τόκοι της χρήσεως 2000 ποσού €15 χιλ. καταχωρήθηκαν στην επόμενη χρήση 2001. Επιπλέον η σχηματισμένη πρόβλεψη των δουλευμένων τόκων της Εταιρίας τη χρήση 2002 είναι μικρότερη κατά το ποσό των €4 χιλ. περίπου. Με τα ανωτέρω ποσά αναμορφώνονται τα αποτελέσματα και η καθαρή θέση της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2000 - 2003.

**Προκαταβολές Πελατών**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προκαταβολές Πελατών» την 31.12.2003 ύψους €33 χιλ. αφορά σε ληφθείσα προκαταβολή, βάσει του υπ΄ αριθμό 5271/30.10.2003 προσυμφώνου πωλήσεως ακινήτου, το οποίο βρίσκεται στη θέση «Γουμουράδες» του Δήμου Λουτρακίου στους κ. Νικόλαο Λόη και κα. Χριστίνα Νεοφύτου αντί συνολικού τιμήματος €110 χιλ. Η ολοκλήρωση της συγκεκριμένης πωλήσεως πραγματοποιήθηκε τον Μάιο του 2004, μετά την παρέλευση δώδεκα (12) μηνών όπως ορίζει η παρ. 18 του Ν. 2892/2001 (ΦΕΚ Α' 46/09.03.2001).

Αντίστοιχα, το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού ύψους €800 χιλ. την 31.12.2004 αφορά σε ληφθείσα προκαταβολή, βάσει του υπ΄ αριθμό 6264/28.12.2004 προσυμφώνου πωλήσεως ακινήτου, το οποίο βρίσκεται στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 75, Αθήνα αντί συνολικού τιμήματος €8.000 χιλ. Το οριστικό συμβόλαιο πώλησης συντάχθηκε την 28.03.2005.

**Υποχρεώσεις από Φόρους - Τέλη & Ασφαλιστικούς Οργανισμούς**

Το υπόλοιπο των λογαριασμών «Φόροι - Τέλη» και «Ασφαλιστικοί Οργανισμοί» κατά την υπό εξέταση περίοδο παρουσίασε διακυμάνσεις και διαμορφώθηκε από €17 χιλ. την 31.12.2000, σε €1.932 χιλ. την 31.12.2001 για να μειωθεί σε €830 χιλ. την 31.12.2002 και σε € 374 χιλ. την 31.12.2003, ενώ την 31.12.2004 ανήλθε σε €413 χιλ. Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31.12.2001 αφορά αποκλειστικά σε φόρο εισοδήματος, συμπληρωματικό φόρο ενοικίων και σε φόρο απόδοσης χαρτοσήμου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του υπολοίπου των λογαριασμών Φόροι-Τέλη & Ασφαλιστικοί Οργανισμοί της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2002 έως και 2004:

**ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ & ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ**

| (ποσά σε χιλ.€)* | 31.12.2002 | 31.12.2003 | 31.12.2004 |
|---|---|---|---|
| Φόρος Μισθωτών Υπηρεσιών | - | 1 | 2 |
| Φόροι-Τέλη Αμοιβών Τρίτων | 14 | 5 | 1 |
| Φόρος Εισοδήματος | 657 | 176 | 227 |
| Χαρτόσημο & Ο.Γ.Α. Εισοδημάτων από Οικοδομές | 159 | 189 | 178 |
| **Σύνολο Φόροι -Τέλη** | **830** | **371** | **408** |
| Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | - | 3 | 5 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **830** | **374** | **413** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, στις φορολογικές υποχρεώσεις προέκυψαν τα ακόλουθα: κατά τις χρήσεις 2000 - 2003 υποβλήθηκαν οι περιοδικές και εκκαθαριστικές δηλώσεις Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.), ενώ για την χρήση 2004 εκκρεμεί η υποβολή της εκκαθαριστικής δήλωσης Φ.Π.Α. Σημειώνεται ότι ο φόρος εισροών της χρήσεως 2001 ποσού ύψους €1 χιλ. περίπου δεν επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2001 αλλά τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσης 2002. Με το ποσό αυτό αναμορφώνονται τα αποτελέσματα και η καθαρή θέση της Εταιρίας για τις χρήσεις 2001 και 2002.

Κατά τη χρήση 2002, υπεβλήθη εμπρόθεσμα, στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. η δήλωση φόρου εισοδήματος της Εταιρίας για τη χρήση αυτή. Σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή τα δεδομένα της δηλώσεως του φόρου εισοδήματος, δεν είναι σύμφωνα με τα αντίστοιχα υπόλοιπα όπως αυτά εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρίας την 31.12.2002. Οι διαφορές που προκύπτουν σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ 2002 (ποσά σε €)**

| Είδος Φόρου | Δηλώσεως | Δεδομένα βάσει Βιβλίων | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Κύριος Φόρος | 677.095,95 | 678.434,17 | (1.338,22) |
| Συμπληρωματικός Φόρος | 152.728,51 | 152.728,51 | - |
| Χαρτόσημο και Ο.Γ.Α. Μισθωμάτων | 159.186,17 | 159.186,20 | (0,03) |
| **Σύνολο** | **989.010,63** | **990.348,88** | **(1.338,25)** |
| Μείον: Φόροι Παρακρατημένοι - Προκαταβλημένοι | (630.757,44) | (630.757,44) | - |
| Πλέον: Προκαταβολή Επομένης Χρήσεως | 456.141,34 | 456.877,00 | (735,66) |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ** | **814.394,53** | **816.468,44** | **(2.073,91)** |

Επισημαίνεται ότι η ανωτέρω διαφορά του κύριου φόρου ύψους €1.338,22 επιδρά στην καθαρή θέση της Εταιρίας και συγκεκριμένα στο λογαριασμό «Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον». Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή, από την Εταιρία δεν διενεργήθηκε η ανωτέρω εγγραφή, στη χρήση 2003, αλλά το συνολικό ως άνω ποσό €2.073,91 μεταφέρθηκε στα έσοδα της χρήσης 2003. Η εξόφληση της παραπάνω φορολογικής υποχρέωσης διενεργήθηκε κανονικά.

Κατά τη χρήση 2003 και 2004, ο φόρος εισοδήματος υπολογίσθηκε και καταβλήθηκε με βάση τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999.

Επιπλέον από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, σημειώνεται ότι υπεβλήθησαν εμπρόθεσμα, στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., οι αντίστοιχες δηλώσεις Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, για τις χρήσεις 2000 - 2003 και εξοφλήθηκαν κανονικά οι αντίστοιχες υποχρεώσεις. Η υποχρέωση, για υποβολή δήλωσης φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, παύει να ισχύει μετά την μετατροπή της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π., επειδή με βάση τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, δεν οφείλεται τέτοιος φόρος του άρθρου 24 του Ν. 2459/1997 για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό της Εταιρίας εφόσον αυτά δεν ιδιοχρησιμοποιούνται.

Επίσης σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο σημειώνεται κατά την εξόφληση του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας της χρήσεως 2001 από την Εταιρία, έτυχε εκπτώσεως ποσού € 1,3 χιλ. περίπου λόγω εφάπαξ καταβολής του. Το ποσό αυτό δεν καταχωρήθηκε στα έσοδα της Εταιρίας κατά τη χρήση 2001, αλλά στα λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων της χρήσης 2004. Με το ποσό αυτό αναμορφώνονται τα αποτελέσματα Εταιρίας για τις χρήσεις 2001 και 2004 και η καθαρή θέση της για τις χρήσεις 2001 - 2003. Επισημαίνεται ότι η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών μέχρι και τη χρήση 2003, τα δε οικονομικά της στοιχεία κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή.

Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, οι υποχρεώσεις της Εταιρίας σε ασφαλιστικά ταμεία την 31.12.2004 ύψους €5 χιλ. αφορούν σε υποχρεώσεις ασφαλιστικών εισφορών μηνός Δεκεμβρίου 2004, επιδόματος αδείας 2004 και Δώρου Χριστουγέννων 2004 προς το ΙΚΑ και ΤΣΜΕΔΕ - ΚΥΤ. Οι υποχρεώσεις αυτές καταβλήθηκαν τον Ιανουάριο 2005.

**Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένες Επιχειρήσεις» την 31.12.2002 ποσού €1.287 χιλ. αφορούσε αποκλειστικά την παροχή υπηρεσιών της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. προς την Εκδότρια Εταιρία. Πιο συγκεκριμένα, η Εκδότρια είχε συνάψει συμφωνίες με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. που αφορούσαν σε σύμβαση παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης, σε σύμβαση διαχείρισης χαρτοφυλακίου ακινήτων καθώς και σύμβαση χρηματοοικονομικών υπηρεσιών για τη μετατροπή της Εκδότριας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Το εν λόγω υπόλοιπο μηδενίστηκε την 31.12.2003.

**Μερίσματα Πληρωτέα**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Μερίσματα Πληρωτέα» κατά την 31.12.2002 διαμορφώθηκε σε €2.093 χιλ. και αφορούσε σε μερίσματα της χρήσης 2002. Τα προς διανομή μερίσματα εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετοχών της Εταιρίας της 02.06.2003. Την 31.12.2003 το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού ανήλθε σε €4.491 χιλ. Η παραπάνω πρόταση διανομής μερισμάτων εγκρίθηκε από την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εκδότριας, που πραγματοποιήθηκε στις 29.03.2004. Τα προς διανομή μερίσματα της Εταιρίας ύψους €6.736 χιλ. την 31.12.2004 υπόκεινται στην έγκριση της προσεχούς ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

**Πιστωτές Διάφοροι**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού «Πιστωτές Διάφοροι» της Εταιρίας κατά την 31.12 των χρήσεων 2002 έως και 2004:

**ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ**

| **(ποσά σε χιλ.€)** | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
|---|---|---|---|
| Επιταγές Πληρωτέες | 0 | - | - |
| Αποδοχές Προσωπικού Πληρωτέες | - | 0 | - |
| ΝΝΤ Α.Ε. | 1 | - | - |
| Βασιλάκης Στέφανος | - | - | 14 |
| Κατσούρη Ειρήνη | 1 | - | - |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) | - | 95 | 8 |
| Ε. ΣΙΔΕΡΗΣ -Α. ΝΤΑΓΚΛΗΣ | 1 | - | - |
| Κάραλης Αχιλλέας | - | - | 21 |
| ΒΕΡΕΜΗΣ Χ. - OTIS Α.Β.Ε.Τ.Ε. | 1 | - | - |
| ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ Α.Ε. | 19 | - | - |
| Πιστωτές Διάφοροι (μικρά υπόλοιπα διαφόρων προμηθευτών) | - | 7 | 15 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **23** | **103** | **58** |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρίας προς την εταιρία ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ Α.Ε. την 31.12.2002, αφορά στη εκτύπωση διαφημιστικών φυλλαδίων για λογαριασμό της Εκδότριας.

Το ποσό των €95 χιλ. προς την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE την 31.12.2003 και €8 χιλ. την 31.12.2004 αφορά υποχρέωση από παρασχεθείσες οικονομικές, διοικητικές και εμπορικές υπηρεσίες, καθώς και υπηρεσίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου ακινήτων.

**Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού**

Το υπόλοιπο των Μεταβατικών Λογαριασμών Παθητικού την 31.12.2002 συνίσταται από το λογαριασμό «Έξοδα Χρήσεως Δουλευμένα» ποσού €5 χιλ. περίπου και αφορά δεδουλευμένους τόκους δανείων. Σύμφωνα με την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο, το προαναφερθέν υπόλοιπο είναι μικρότερο κατά ποσό €4 χιλ. περίπου (βλέπε ανωτέρω υπό παραγ. Τράπεζες Λογαριασμοί Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων). Την 31.12.2004, το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού ύψους €1 χιλ. αφορά σε οφειλόμενα κοινόχρηστα Δεκεμβρίου 2004 για τους ενοικιαζόμενους από την Εταιρία χώρους.

## 6.6. Ανάλυση Υποχρεώσεων σε Τράπεζες

### 6.6.1. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι συνολικές βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2002 ποσού ύψους €22.582 χιλ. αφορούν αποκλειστικά σε υποχρεώσεις προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

**ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2002**

| | Σε Ξένο Νόμισμα | | | Σε ΕΥΡΩ | ΣΥΝΟΛΟ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Τράπεζα** | **Ξ.Ν.** | **Ποσό σε Ξ.Ν.** | **Ισόποσο σε Ευρώ (ποσά σε χιλ.)** | **(ποσά σε χιλ.)** | **(ποσά σε χιλ. €)** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 0 | 0 | 0 | 22.581,77 | 22.581,77 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | | | | | **22.581,77** |

Οι ανωτέρω τραπεζικές υποχρεώσεις μηδενίστηκαν κατά την 31.12.2003. Με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας, που έλαβε χώρα κατά το Α΄ τρίμηνο του 2003, στα πλαίσια της μετατροπής της Εταιρίας σε Ε.Ε.Α.Π. του Ν. 2778/99, το σύνολο των μέχρι τότε δανειακών της υποχρεώσεων αποπληρώθηκε ολοσχερώς. Βάσει δε του καθεστώτος του Ν. 2778/99, η Εκδότρια δεν επιτρέπεται να έχει πάσης φύσεως δανεισμό (πλην ειδικών περιπτώσεων και για περιορισμένο ύψος).

## 6.7. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι κυριότεροι χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004:

| ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Δείκτες Εξέλιξης (%)** | | | | | |
| Κύκλου Εργασιών | - | - | - | *164,4% | (36,2)% |
| Εσόδων Εκμετάλλευσης | - | **- | 21,4% | - | - |
| Κερδών προ Φόρων | - | 2.498,3% | (31,9)% | 267,4% | 2,8% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. | - | 1.486,2% | (40,8)% | 597,1% | 4,5% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων | - | 1.486,2% | (40,8)% | 594,1% | 0,9% |
| Ενσώματων Παγίων (σε αξία κτήσης) | - | 65,4% | 72,0% | 1,0% | 3,3% |
| Συνολικών Απασχολούμενων Κεφαλαίων | - | 47,5% | 60,5% | 26,5% | 7,7% |
| **Δείκτες Περιθωρίων Κέρδους (%)** | | | | | |
| Μικτού Κέρδους (προ Αποσβέσεων) | ***- | ***- | ***- | 91,0% | 89,0% |
| Καθαρού Κέρδους (προ Φόρων) | - | ****67,76% | ****38,00% | 52,8% | 85,0% |
| **Δείκτες Αποδοτικότητας (προ φόρων) (%)** | | | | | |
| Μέσου Όρου Ιδίων Κεφαλαίων | - | 41,9% | 16,5% | 27,9% | 18,2% |
| Μέσου Όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων | - | 14,6% | 8,6% | 17,0% | 14,6% |
| **Δείκτες Ρευστότητας (:1)** | | | | | |
| Γενική Ρευστότητα | 0,09 | 0,06 | 0,03 | 2,58 | 1,93 |
| Άμεση Ρευστότητα | 0,09 | 0,06 | 0,03 | 2,58 | 1,93 |
| Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Χρηματοοικονομικά Έξοδα | *****Μ/Ε | *****Μ/Ε | 5,07 | 49,20 | 32.084,44 |
| Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Σύνολο Φόρων | *****Μ/Ε | *****Μ/Ε | 3,84 | 29,60 | 32,21 |
| **Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης (:1)** | | | | | |
| Ξένα προς Ίδια Κεφάλαια | 11,73 | 0,93 | 2,40 | 0,13 | 0,20 |
| Τραπεζικές Υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια | 2,09 | 0,77 | 2,02 | 0,00 | 0,00 |
| **Δείκτες Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (%)** | | | | | |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Μικτό Κέρδος | 0,00% | 1,4% | 17,0% | 1,6% | 0,00% |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Κέρδη προ Χρεωστικών Τόκων και Φόρων | - | 2,1% | 27,4% | 2,7% | 0,00% |

** Ο δείκτης εξέλιξης Κύκλου Εργασιών και Μικτού Κέρδους (προ αποσβέσεων) της Εκδότριας αφορά τις χρήσεις 2003 και 2004 με τη μετατροπή της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.*

*** Ο εν λόγω δείκτης δεν υπολογίζεται λόγω μηδενικών εσόδων εκμετάλλευσης τη χρήση 2000.*

**** Ο εν λόγω δείκτης δεν υπολογίζεται κατά τις υπό εξέταση χρήσεις καθότι η Εταιρία δεν παρουσιάζει λογαριασμούς κύκλου εργασιών και κόστους πωληθέντων.*

***** Ως προς τα Έσοδα Εκμετάλλευσης.*

****** Μ/Ε : Μη Εφαρμόσιμα*

Επισημαίνεται ότι η χρήση 2000 είναι υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 έως 31.12.2000 και για το λόγο αυτό τα μεγέθη της δεν είναι συγκρίσιμα με τα μεγέθη των χρήσεων 2001 - 2002. Επιπλέον κατά τη χρήση 2003, η Εταιρία μετατράπηκε σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (χρονικό διάστημα από 21.03.2003 - 31.12.2003) με αποτέλεσμα τα οικονομικά της μεγέθη να μην είναι επίσης συγκρίσιμα με αυτά των χρήσεων 2001 - 2002.

**Δείκτες Εξέλιξης**
Ο δείκτης εξέλιξης των κερδών προ φόρων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2003 διαμορφώθηκε σε 267,4% από αρνητικός τη χρήση 2002.

Η σημαντική αύξηση των κερδών προ φόρων είναι αποτέλεσμα τόσο της πώλησης του ακινήτου της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4 όσο και των ευνοϊκών προβλέψεων του Ν. 2778/1999 σχετικά με την απαλλαγή διενέργειας αποσβέσεων επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας. Κατά τη χρήση 2004, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας παρουσίασαν περαιτέρω αύξηση έναντι της προηγούμενης χρήσης 2003 κατά 2,8 ποσοστιαίες μονάδες. Η αύξηση των προ φόρων κερδών οφείλεται κατά κύριο λόγο στις μειωμένες αποσβέσεις που διενήργησε η Εταιρία ύψους €32 χιλ. κατά τη χρήση 2004 έναντι ποσού €1.470 χιλ. την αντίστοιχη χρήση 2003, όπως προβλέπεται από το νομοθετικό πλαίσιο των εταιριών Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ο δείκτης εξέλιξης των ενσώματων παγίων παρουσίασε αύξηση τη χρήση 2002 και διαμορφώθηκε σε 72,0% έναντι 65,4% τη χρήση 2001, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα, στις οποίες προέβη η Εταιρία κατά την εν λόγω χρήση.

Κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, τα ενσώματα πάγια παρουσίασαν αύξηση κατά 1,0% και 3,3% αντίστοιχα, παρουσιάζοντας μικρότερο ποσοστό αύξησης έναντι των προηγουμένων χρήσεων, καθόσον η Εταιρία δεν πραγματοποίησε αυξημένες επενδύσεις σε ακίνητα. Επισημαίνεται ότι ο εν λόγω δείκτης θα παρουσιάσει σημαντική ενίσχυση κατά τις επόμενες δύο χρήσεις με την επένδυση των κεφαλαίων που θα πραγματοποιήσει η Εταιρία από τα έσοδα της παρούσας αύξησης.

Ο δείκτης συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων εμφανίζει επίσης αύξηση τη χρήση 2002 κατά 60,5% από 47,5% τη χρήση 2001, κυρίως λόγω της αύξησης του παγίου ενεργητικού της Εκδότριας. Κατά τη χρήση 2003, ο δείκτης παρουσίασε μείωση και διαμορφώθηκε σε 26,5%, ενώ την πτωτική πορεία του διατήρησε και τη χρήση 2004 όπου ανήλθε σε 7,7%.

**Δείκτες Περιθωρίων Κέρδους**
Ο δείκτης καθαρού κέρδους (προ φόρων) κατά τη χρήση 2002 παρουσίασε μείωση και διαμορφώθηκε σε 38,0% έναντι 67,7% τη χρήση 2001 λόγω της μείωσης που παρουσίασαν τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας παρά την αύξηση των εσόδων από εκμετάλλευση ακινήτων.

Αντίθετα κατά τη χρήση 2003, ο δείκτης παρουσίασε σημαντική αύξηση και διαμορφώθηκε σε 52,8% συνεπεία της αύξησης που παρουσίασαν τα προ φόρων κέρδη της Εταιρίας τα οποία διαμορφώθηκαν άνω του ήμισυ του κύκλου εργασιών της Εταιρίας. Ενδεικτικός της ωφέλειας που προκύπτει από την λειτουργία της Εκδότριας ως Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας κατά τη χρήση 2004, είναι ο δείκτης περιθωρίου καθαρού κέρδους (προ φόρων) ο οποίος ανήλθε σε 85,0% παρά τη μείωση που παρουσίασε ο συνολικός κύκλος εργασιών της Εταιρίας.

**Δείκτες Αποδοτικότητας**
Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2001 - 2002, ο δείκτης αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων βαίνει μειούμενος και από 41,9% τη χρήση 2001, διαμορφώθηκε σε 16,5% τη χρήση 2002, συνεπεία της μείωσης των προ φόρων κερδών της Εταιρίας την εν λόγω χρήση.

Ο δείκτης αποδοτικότητας των Συνολικών Απασχολούμενων Κεφαλαίων βαίνει επίσης μειούμενος και διαμορφώθηκε σε 8,6% τη χρήση 2002 από 14,6% τη χρήση 2001.

Κατά τη χρήση 2003, ο δείκτης αποδοτικότητας μέσου όρου Ιδίων Κεφαλαίων διαμορφώθηκε σε 27,9% συνεπεία της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου που διενήργησε η Εκδότρια την εν λόγω χρήση κατά €26,4 εκατ. περίπου. Αντίστοιχα ο δείκτης αποδοτικότητας μέσου όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων ανήλθε σε 17,0%.

Αμφότεροι οι δείκτες αποδοτικότητας (Κέρδη / Ίδια Κεφάλαια και Κέρδη / Απασχολούμενα Κεφάλαια) θα αρχίσουν να συγκλίνουν ανάλογα από την χρήση του 2004 και εφεξής λόγω του θεσμικού πλαισίου που λειτουργεί η Εκδότρια. Πιο συγκεκριμένα αμφότεροι οι δείκτες θα είναι σχεδόν ταυτόσημοι (λόγω μη ύπαρξης δανεισμού) και θα κυμαίνονται σε επίπεδα του 15% σε μακροπρόθεσμη και σταθερή βάση (λόγω της φύσεως του αντικειμένου της Εταιρίας). Ήδη κατά τη χρήση 2004, ο δείκτης μέσου όρου Ιδίων Κεφαλαίων διαμορφώθηκε σε 18,2% ενώ ο δείκτης Μέσου Όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων ανήλθε σε 14,6%.

**Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης**
Ο δείκτης Ξένα / Ίδια Κεφάλαια παρουσίασε επιδείνωση κατά τη χρήση 2002, καθώς από 0,93:1,00 τη χρήση 2001 διαμορφώθηκε σε 2,40:1,00 τη χρήση 2002, ως αποτέλεσμα της αύξησης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2000, ο εν λόγω δείκτης ανήλθε σε 11,73:1,00 κυρίως λόγω των αυξημένων υποχρεώσεων της Εταιρίας προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. από την οποία αγόρασε με πίστωση την εν λόγω χρήση επτά ακίνητα ιδιοκτησίας της. Η υποχρέωση αυτή προς την Τράπεζα

εξοφλήθη την επόμενη χρήση 2001 όπου ο εν λόγω δείκτης ανήλθε σε 0,93:1,00. Σημειώνεται ότι οι δείκτες δανειακής επιβάρυνσης, έχουν ήδη εμφανίσει δραστική βελτίωση κατά τη χρήση 2003 και 2004, μετά την αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εκδότριας και την αποπληρωμή των βραχυπρόθεσμων της υποχρεώσεων και διαμορφώθηκε σε 0,13:1,00 και 0,20:1,00 αντίστοιχα.

Ο δείκτης Τραπεζικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια για την περίοδο 2001 - 2003, διαμορφώθηκε ως εξής: Χρήση 2001: 0,77:1,00, Χρήση 2002: 2,02:1,00 και Χρήση 2003: 0,0:1,00 όπου και προβλέπεται συνήθως να διατηρηθεί κατά της επόμενες χρήσεις.

**Δείκτες Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης**

Οι δείκτες χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης παρουσίασαν αύξηση κατά τη χρήση 2002, η οποία οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρία χρηματοδότησε την απόκτηση των ακινήτων της κυρίως με τραπεζικό δανεισμό. Συγκεκριμένα, τα χρηματοοικονομικά έξοδα ως ποσοστό των μικτών κερδών διαμορφώθηκαν από 1,4% τη χρήση 2001, σε 17,0% τη χρήση 2002, ενώ ως ποσοστό των κερδών προ φόρων και χρεωστικών τόκων διαμορφώθηκε σε 27,4% έναντι 2,1% τη χρήση 2001. Κατά τη χρήση 2003, ο εν λόγω δείκτης, λόγω του καθεστώτος που διέπει την Εταιρία (Ν. 2778/99) βελτιώνεται σημαντικά ενώ κατά τη χρήση 2004 μηδενίζεται.

**Δείκτες Ρευστότητας**

Λόγω της φύσεως της δραστηριότητας της Εταιρίας, οι δείκτες ρευστότητας κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα οι δείκτες γενικής ρευστότητας και άμεσης ρευστότητας, διαμορφώθηκαν σε 0,03:1,00 την χρήση 2002 έναντι 0,06:1,00 τη χρήσης 2001 και 0,09:1,00 τη χρήση 2000.

Σημαντική βελτίωση παρουσίασαν οι ανωτέρω δείκτες κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, κατά τις οποίες μηδενίστηκαν οι δανειακές υποχρεώσεις της Εκδότριας και έχουν ελαχιστοποιηθεί οι λοιπές υποχρεώσεις της εξαιρουμένων αυτών προς τους μετόχους της. Έτσι οι δείκτες γενικής ρευστότητας και άμεσης ρευστότητας κατά τις χρήσεις 2003 και 2004, ανήλθαν σε 2,58:1,00 και 1,93:1,00 αντίστοιχα.

Με βάση τις παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου, ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003, τις παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας Δ. Ξενάκη, η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004 και τους φόρους φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2003, παρατίθενται παρακάτω οι βασικοί αναμορφωμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την υπό εξέταση περίοδο:

**ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ**

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Δείκτες Εξέλιξης (%)** | | | | | |
| Κερδών προ Φόρων | - | 669,6% | (31,8)% | 266,0% | 2,4% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. | - | 430,5% | (40,6)% | 590,3% | 4,1% |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου | - | 427,8% | (41,1)% | 575,1% | 8,2% |
| **Περιθώριο Κέρδους (%)** | | | | | |
| Καθαρού Κέρδους (προ φόρων) | - | 68,1% | 38,2% | 52,9% | 85,0% |
| **Δείκτες Αποδοτικότητας (προ φόρων) (%)** | | | | | |
| Μέσου Όρου Ιδίων Κεφαλαίων | (114,3)% | 44,7% | 17,1% | 28,5% | 18,4% |
| Μέσου Όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων | (6,4)% | 15,0% | 8,8% | 17,2% | 14,8% |
| **Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης (:1)** | | | | | |
| Ξένα / Ίδια Κεφάλαια | 16,85 | 0,95 | 2,49 | 0,13 | 0,20 |
| Τραπεζικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια | 3,01 | 0,79 | 2,09 | 0,00 | 0,00 |
| **Δείκτες Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (%)** | | | | | |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Κέρδη προ Φόρων & Χρεωστικών Τόκων | 0,0% | 2,1% | 27,2% | 2,7% | 0,0% |

| | |
|---|---|
| **ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ** | |
| **ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ (%)** | |
| Εσόδων Εκμετάλλευσης | [(Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης Τρέχουσας Χρήσης - Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης Προηγούμενης Χρήσης) / Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Κερδών προ Φόρων και Αποσβέσεων = | [(Κέρδη προ Φόρων και αποσβέσεων Τρέχουσας Χρήσης - Κέρδη προ Φόρων και Αποσβέσεων Προηγούμενης Χρήσης) / Κέρδη προ Φόρων και Αποσβέσεων Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Κερδών προ Φόρων = | [(Κέρδη προ Φόρων Τρέχουσας Χρήσης - Κέρδη προ Φόρων Προηγούμενης Χρήσης) / Κέρδη προ Φόρων Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. = | [(Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης (Σύνολο Φόρων) & Αμοιβές Δ.Σ. Τρέχουσας Χρήσης - Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. Προηγούμενης Χρήσης) / Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Κερδών μετά από Φόρους Χρήσης Αμοιβές Δ.Σ & Φόρους Φορολ. Προηγ. Χρήσεων = | [(Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης (Σύνολο Φόρων) Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολ. Ελέγχου Προηγ. Χρήσεων Τρέχουσας Χρήσης - Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολ. Ελέγχου Προηγ. Χρήσεων Προηγούμενης Χρήσης) / Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολ. Ελέγχου Προηγ. Χρήσεων Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Ενσώματων Παγίων (Αξία Κτήσης) = | [(Ενσώματα Πάγια Τρέχουσας Χρήσης - Ενσώματα Πάγια Προηγούμενης Χρήσης) / Ενσώματα Πάγια Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων = | [(Σύνολο Παθητικού Τρέχουσας Χρήσης - Σύνολο Παθητικού Προηγούμενης Χρήσης) / Σύνολο Παθητικού Προηγούμενης Χρήσης] * 100 |
| **ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (πριν από φόρους) (%)** | |
| Αποδοτικότητα μέσου όρου Ιδίων Κεφαλαίων = | {Κέρδη Προ Φόρων Τρέχουσας Χρήσης / [(Ίδια Κεφάλαια Τρέχουσας Χρήσης + Ίδια Κεφάλαια Προηγούμενης Χρήσης) / 2]} * 100 |
| Αποδοτικότητα, μέσου όρου Συνολικών Απασχολουμένων Κεφαλαίων = | (Κέρδη προ Φόρων Τρέχουσας Χρήσης + Χρεωστικοί Τόκοι) / [(Σύνολο Παθητικού Τρέχουσας Χρήσης + Σύνολο Παθητικού Προηγούμενης Χρήσης) /2] * 100 |
| **ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ (:1)** | |
| Γενική Ρευστότητα = | (Κυκλοφορούν Ενεργητικό + Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού) / (Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων + Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού) |
| Άμεση Ρευστότητα = | (Κυκλοφορούν Ενεργητικό + Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού - Αποθέματα) / (Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις + Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού) |
| Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Χρηματοοικονομικά Έξοδα = | Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Χρεωστικοί Τόκοι |
| Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Σύνολο Φόρων = | Λειτουργική Ταμειακή Ροή / Σύνολο Φόρων Τρέχουσας Χρήσης |
| **ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ (:1)** | |
| Ξένα / Ίδια Κεφάλαια = | (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις + Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις + Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού) / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
| Τραπεζικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια = | (Μακροπρόθεσμα Δάνεια Τραπεζών+ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις προς Τράπεζες + Τραπεζικές Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση) / Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων |
| **ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ (%)** | |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Μικτό Κέρδος = | Χρεωστικοί Τόκοι / Μικτό Κέρδος προ Αποσβέσεων |
| Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Κέρδη προ Τόκων και Φόρων = | Χρεωστικοί Τόκοι / (Κέρδη προ Φόρων + Χρεωστικοί Τόκοι) |

## 6.8. Πηγές και Χρήσεις Κεφαλαίων

Οι πηγές και χρήσεις κεφαλαίων της Εταιρίας κατά την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

| (ποσά σε χιλ. €)* | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | ΣΥΝΟΛΟ 2000 - 2004 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΠΗΓΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ** | | | | | | | |
| Κέρδη προ Φόρων | (119) | 2.843 | 1.935 | 7.107 | 7.304 | **19.070** | **21,98%** |
| Αποσβέσεις (σύνολο) | 111 | 1.315 | 1.621 | 1.469 | 32 | **4.548** | **5,24%** |
| Προβλέψεις [1] | - | - | - | 3.229 | (82) | **3.146** | **3,63%** |
| Αύξηση Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών ή/ και με Κεφαλαιοποίηση Μερισμάτων και Κερδών Χρήσης | 1.379 | 9.395 | 240 | 26.410 (**) | - | **37.424** | **43,13%** |
| **Μεταβολή στα Ποσά Προορισμένα** για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (σύνολο) | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Μεταβολή στο Οφειλόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Καθαρή Μεταβολή Επιχορηγήσεων Επενδύσεων - Αναπροσαρμογή Συμμετοχών | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Μεταβολή Αποθεματικών | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Αύξηση Μακροπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων [2] | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Αύξηση Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Αύξηση Βραχυπρόθεσμου Τραπεζικού Δανεισμού | 2.641 | 6.801 | 13.140 | - | - | **22.582** | **28,40%** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **4.013** | **20.354** | **16.935** | **38.215** | **7.253** | **86.769** | **100,00%** |
| **ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ** | | | | | | | |
| Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης | (12.150) | 10.908 | (2.463) | (606) | (2.812) | **(7.124)** | **(8,21)%** |
| Μεταβολή Διαθεσίμων & Χρεογράφων | 1.363 | (1.333) | 208 | 11.959 | 2.375 | **14.573** | **16,79%** |
| Μεταβολή στο Κεφάλαιο Εισπρακτέο στην Επόμενη Χρήση | - | - | - | - | - | - | 0,00% |
| Καθαρή Μεταβολή Εξόδων Εγκατάστασης [3] | 2.012 | 1.214 | 635 | (1.114) | 18 | **2.765** | **3,19%** |
| Καθαρή Μεταβολή Παγίων [4] | 12.788 | 8.365 | 15.240 | 538 | 422 | **37.353** | **43,05%** |
| Αύξηση (Μείωση) Συμμετοχών και Λοιπών Μακροπρόθεσμων Απαιτήσεων | - | - | 19 | 3 | 17 | **40** | **0,05%** |
| Μείωση Μακροπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων [2] | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Μείωση Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | - | - | - | - | - | **-** | **0,00%** |
| Μείωση Βραχυπρόθεσμου Τραπεζικού Δανεισμού | - | - | - | 22.582 | - | **22.582** | **26,03%** |
| Διανεμόμενα Μερίσματα | - | - | 2.093 | 4.491 | 6.736 | **13.320** | **15,35%** |
| Μερίσματα και Κέρδη για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | - | - | 240 | - | - | **240** | **0,28%** |
| Αμοιβές Δ.Σ. και Διανεμόμενα Κέρδη στο Προσωπικό | - | - | - | - | - | - | 0,00% |
| Φόροι Εισοδήματος, Φόροι Αποθεματικών, Λοιποί Φόροι Χρήσης & Φόροι Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων | - | 1.200 | 963 | 362 | 497 | **3.021** | **3,48%** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **4.013** | **20.354** | **16.935** | **38.215** | **7.253** | **86.769** | **100,00%** |

*(*) Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*(**) Περιλαμβάνεται η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας όπως αποφασίστηκε με την από 14.02.2003 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ποσού €18.549.600,00 από κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού «Διαφορές από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».*

*(1) Προβλέψεις = Λογαριασμός Παθητικού «Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα» Τέλους Χρήσης - Λογαριασμός Παθητικού «Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα» Αρχής Χρήσης + Λογαριασμοί Ενεργητικού «Προβλέψεις» Τέλους Χρήσης - Λογαριασμοί Ενεργητικού «Προβλέψεις» Αρχής Χρήσης*

*(2) Αύξηση/ Μείωση Μακροπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων = Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις Τέλους Χρήσης -Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις Αρχής Χρήσης + Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πληρωτέες στην Επόμενη Χρήση (Τέλους Χρήσης) - Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πληρωτέες στην Επόμενη Χρήση (Αρχής Χρήσης)*

*(3) Καθαρή Μεταβολή Εξόδων Εγκατάστασης = Αναπόσβεστη Αξία Εξόδων Εγκατάστασης Τέλους Χρήσης - Αναπόσβεστη Αξία Εξόδων Εγκατάστασης Αρχής Χρήσης + Αποσβέσεις Εξόδων Εγκατάστασης*

*(4) Καθαρή Μεταβολή Παγίων = Αναπόσβεστη Αξία Παγίων (Ασώματων και Ενσώματων) Τέλους Χρήσης + Αποσβέσεις Χρήσεως Παγίων (Ασώματων και Ενσώματων) - Αναπόσβεστη Αξία Παγίων (Ασώματων και Ενσώματων) Αρχής Χρήσης - Καθαρή Αναπροσαρμογή Παγίων (Ασώματων και Ενσώματων).*

## 6.9. Ταμιακές Ροές

Οι λειτουργικές και μη λειτουργικές ταμιακές ροές της Εταιρίας για τις χρήσεις 2002, 2003 και 2004 παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

| Α/Α | Ταμιακές Ροές | | | | (ποσά σε χιλ.€) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
| **Α** | | **Ταμιακές Ροές από συνήθεις (Λειτουργικές) Δραστηριότητες** | | | |
| **Α** | 100 | Ταμιακές Εισροές | | | |
| | 101 | Πωλήσεις | 0,00 | 7.500,00 | 2.935,00 |
| | 102 | Άλλα Έσοδα Εκμεταλλεύσεως | 5.090,95 | 5.959,93 | 5.653,16 |
| | 103 | Έκτακτα και Ανόργανα Εσοδα | 0,00 | 0,90 | 0,00 |
| | 104 | Έσοδα Προηγούμενων Χρήσεων | 0,00 | 13,28 | 1,21 |
| | 105 | Πιστωτικοί Τόκοι [Καταθέσεων κ.λ.π.] | 9,02 | 135,90 | 269,68 |
| | 106 | Έσοδα Χρεογράφων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 107 | Πώληση Χρεογράφων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 108 | Μείωση Απαιτήσεων | 114,36 | 0,00 | 0,00 |
| | | Αφαιρούνται: | | | |
| | 109 | Αγορά Χρεογράφων | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
| | 110 | Αύξηση Απαιτήσεων | (0,00) | (148,30) | (196,79) |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εισροών (Α100)** | **5.214,33** | **13.461,72** | **8.662,25** |
| **Α** | 200 | Ταμιακές Εκροές | | | |
| | 201 | Κόστος Πωληθέντων (μείον Αποσβέσεις και προβλέψεις) | 0,00 | 1.208,15 | 948,41 |
| | 202 | Έξοδα Λειτουργίας Διοικήσεως | 815,48 | 359,76 | 601,02 |
| | 203 | Έξοδα Λειτουργίας Ερευνών - Αναπτύξεως | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 204 | Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως | 0,00 | 39,19 | 53,20 |
| | 205 | Έξοδα Υποαπασχολήσεως/Αδράνειας | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 206 | Άλλα Έξοδα | 0,62 | 1,48 | 16,60 |
| | 207 | Αύξηση Αποθεμάτων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 208 | Αύξηση Μεταβατικών Λογαριασμών Ενεργητικού | 0,00 | 9,88 | 0,00 |
| | 209 | Μείωση Μεταβατικών Λογαριασμών Παθητικού | 0,00 | 5,22 | 0,00 |
| | 210 | Μείωση Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (πλην Τραπεζών) | 0,00 | 1.169,46 | 0,00 |
| | | Αφαιρούνται: | | | |
| | 211 | Μείωση Αποθεμάτων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 212 | Μείωση Μεταβατικών Λογαριασμών Ενεργητικού | (44,61) | 0,00 | (2,23) |
| | 213 | Αύξηση Μεταβατικών Λογαριασμών Παθητικού | (5,22) | 0,00 | (1,20) |
| | 214 | Αύξηση Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (πλήν Τραπεζών) | (1.308,07) | 0,00 | (723,27) |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εκροών (Α200)** | **541,80** | **(2.793,14)** | **(892,53)** |
| **Α** | 300 | Ταμιακές Εκροές Φόρων | | | |
| | 301 | Φόροι Εισοδήματος | 831,16 | 176,05 | 227,32 |
| | 302 | Μη Ενσωματώμενοι στο Λειτουργικό Κόστος Φόροι | 131,50 | 156,60 | 0,00 |
| | 303 | Διαφορές Φόρου Φορολογικού Ελέγχου | 0,00 | 29,10 | 256,39 |
| | 304 | Μείωση Υποχρεώσεων από Φόρους - Τέλη | 1.101,53 | 459,43 | 0,00 |
| | | Αφαιρείται: | | | |
| | 305 | Αύξηση Υποχρεώσεων από Φόρους - Τέλη | (0,00) | 0,00 | (35,98) |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εκροών Φόρων (Α300)** | **(2.064,19)** | **(821,18)** | **(447,74)** |
| | | **Ταμιακές Ροές από Συνήθεις (Λειτουργικές) Δραστηριότητες (Αλγεβρικό Άθροισμα Α100-Α200-Α300=Α)** | **3.691,93** | **9.847,40** | **7.321,99** |

| Α/Α | Ταμιακές Ροές | | | | (ποσά σε χιλ.€) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2002** | **31.12.2003** | **31.12.2004** |
| **Β** | | **Ταμιακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες** | | | |
| **Β** | 100 | Ταμιακές Εισροές | | | |
| | 101 | Πώληση Ασώματων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 102 | Πώληση Ενσώματων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 1.036,15 | 811,29 |
| | 103 | Πώληση Συμμετοχών και Τίτλων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 104 | Μείωση Μακροπρόθεσμων Απαιτήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 105 | Έσοδα Συμμετοχών και Τίτλων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 106 | Πιστωτικοί Τόκοι (Μακροπρόθεσμων κλπ Απαιτήσεων) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | **Σύνολο Ταμιακών εισροών (Β100)** | **0,00** | **1.036,15** | **811,29** |
| **Β** | 200 | Ταμιακές Εκροές | | | |
| | 201 | Αγορά Ασωμάτων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 202 | Αγορά Ενσώματων Ακινητοποιήσεων | 15.240,48 | 84,71 | 1.232,14 |
| | 203 | Αγορά Συμμετοχών και Τίτλων Ακινητοποιήσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 204 | Αύξηση Μακροπρόθεσμων Απαιτήσεων | 19,16 | 3,08 | 17,29 |
| | 205 | Αύξηση Εξόδων Εγκαταστάσεως | 634.86 | 371,62 | 17,70 |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εκροών (Β 200)** | **(15.894,49)** | **(459,41)** | **(1.267,13)** |
| | | **Ταμιακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες (Β 100-Β 200)=Β** | **(15.894,49)** | **576,74** | **(455,83)** |
| **Γ** | | **Ταμιακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες** | | | |
| **Γ** | 100 | Ταμιακές Εισροές | | | |
| | 101 | Είσπραξη Αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου και Διαφοράς Υπέρ το Άρτιο | 0,00 | 26.409,60 | 0,00 |
| | 102 | Είσπραξη Επιχορηγήσεων Παγίων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 103 | Αύξηση Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 104 | Αύξηση Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (Λογαριασμοί Τραπεζών) | 13.139,60 | 0,00 | 0,00 |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εισροών (Γ 100)** | **13.139,60** | **26.409,60** | **0,00** |
| **Γ** | 200 | Ταμιακές Εκροές | | | |
| | 201 | Μείωση (Επιστροφή) Μετοχικού Κεφαλαίου | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 202 | Επιστροφή Επιχορηγήσεων Παγίων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 203 | Μείωση Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 204 | Μείωση Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (Λογαριασμοί Τραπεζών) | 0,00 | 22.581,78 | 0,00 |
| | 205 | Τόκοι Πληρωθέντες | 728,59 | 200,14 | 0,23 |
| | 206 | Μερίσματα Πληρωθέντα | 0,00 | 2.092,70 | 4.490,86 |
| | 207 | Διανομή Κερδών στο Προσωπικό | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 208 | Αμοιβές Δ.Σ. από Κέρδη Χρήσεως | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | **Σύνολο Ταμιακών Εκροών (Γ 200)** | **728,59** | **24.874,62** | **4.491,08** |
| | **ΙΙ** | **Ταμιακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες (Γ100-Γ200)=Γ** | **12.411,01** | **1.534,98** | **(4.491,08)** |
| | | **ΤΑΜΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ (Αλγεβρικό Άθροισμα Α+Β+Γ)** | **208,46** | **11.959,12** | **2.375,07** |
| | | **ΠΛΕΟΝ: ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ:** | **30,21** | **238,66** | **12.197,78** |
| | | **ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΤΕΛΟΣ ΧΡΗΣΕΩΣ** | **238,66** | **12.197,78** | **14.572,86** |

**Βεβαίωση Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή (κ. Κ. Κουφός)**

Κατάσταση Ταμιακών Ροών χρήσεων 2002, 2003 και 2004:

«Ελέγξαμε τις ανωτέρω Καταστάσεις Ταμιακών Ροών της Ανώνυμης Εταιρίας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» των χρήσεων 2004, 2003, 2002 (οι οποίες έχουν καταρτισθεί με βάση τα τηρούμενα από την Εταιρία βιβλία και στοιχεία ως και τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων αυτών για τις οποίες έχουν εκδοθεί αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών). Κατά τη γνώμη μας οι προαναφερόμενες Καταστάσεις Ταμιακών Ροών απεικονίζουν τις Ταμιακές εισροές και εκροές από τις κατά τις χρήσεις 2004, 2003, 2002 αντίστοιχες δραστηριότητες της ανωτέρω Εταιρίας.»

# 7 ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ

Στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία για την δραστηριότητα και τα οικονομικά μεγέθη εταιριών συνδεδεμένων με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, η Εταιρία δεν συμμετέχει με οποιοδήποτε ποσοστό ή τρόπο, σε επιχειρήσεις, κοινοπραξίες ή συνεταιρισμούς οποιασδήποτε νομικής μορφής, ούτε έχει ενιαία διεύθυνση, ή κοινή διοίκηση (εκτός της εταιρίας «ΡΗ Αναπτυξιακή», για την οποία δεν δημιουργείται σύγκρουση συμφερόντων, αφού δεν υπάρχει συνάφεια σκοπού ή αντικειμένου, δεδομένου ότι η εταιρία πρόκειται να δραστηριοποιηθεί στην ανάπτυξη ιδιόκτητου ακινήτου της στη Θεσσαλονίκη), ή κοινή μετοχική σχέση με άλλη επιχείρηση και ούτε υπάρχουν συμβάσεις ελέγχου πλειοψηφίας ή διορισμού οργάνων άλλης εταιρίας.

Επιπλέον σύμφωνα με δήλωση των αρμοδίων της Εταιρίας, για όλες τις εταιρίες στις οποίες συμμετέχουν οι Κύριοι Μέτοχοι της Εκδότριας ήτοι η εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (βλέπε πίνακα εταιριών κεφ. 4.14 «Συμμετοχές των Μελών του Δ.Σ. και των Κυρίων Μετόχων στη Διοίκηση ή/και στο Κεφάλαιο άλλων εταιριών») δεν υφίστανται σχέσεις των λοιπών τους μετόχων με την Εκδότρια Εταιρία, εκτός αυτών που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο.

## 7.1. Εταιρίες που έχουν Ενιαία Διεύθυνση ή Κοινή Διοίκηση με την Εκδότρια Εταιρία

Η Εταιρία δεν συμμετέχει σε άλλες εταιρίες οι οποίες έχουν τεθεί υπό ενιαία διεύθυνση κατόπιν συμβάσεων ή/ και που τα διοικητικά ή διευθυντικά τους στελέχη αποτελούνται κατά πλειοψηφία από τα ίδια πρόσωπα με την Εκδότρια εκτός των εταιριών που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο.

### 7.1.1. PROPERTY HORIZON A.E.

| | | |
|---|---|---|
| Έτος Ίδρυσης | : | 2002 |
| Έδρα | : | Λεωφ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα |
| Συμφωνίες με την Εκδότρια | : | Δεν υπάρχουν |

Η εταιρία συστάθηκε την 07.06.2002 με την επωνυμία PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και τον διακριτικό τίτλο «ΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ».

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας είναι η απόκτηση, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων, η παροχή υπηρεσιών καθώς και οι μεσολαβητικές εργασίες ως προς τα ανωτέρω. Η PROPERTY HORIZON Α.Ε. χαρακτηρίζεται ως εταιρία ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων.

Η εταιρία, είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου στην Θεσσαλονίκη (Καλαμαριά) και επί του παρόντος μελετά την αξιοποίηση του ακινήτου που κατέχει για ανέγερση κατοικιών, αφού προηγουμένως επιλυθούν διοικητικές δεσμεύσεις (απαλλοτρίωση) επί του οικοπέδου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε €942.000,00 διαιρούμενο σε 942.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 η κάθε μία.

| ΜΕΤΟΧΟΙ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ % |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. [1] | 941.999 | 99,999% |
| Νικόλαος Ρεμαντάς | 1 | 0,001% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **942.000** | **100,00%** |

*1. Η εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. ως εταιρία συμμετοχών εκτός από την ανωτέρω συμμετοχή στην PROPERTY HORIZON συμμετέχει και στην εταιρία ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε. Επιπλέον στην εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. συμμετέχει ως μέλος του Δ.Σ. της το μέλος της Εκδότριας, κ. Τσάμης Χρήστος.*

Η μετοχική σύνθεση της εταιρίας έχει ως εξής:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ. |
|---|---|
| Σορτίκος Γεώργιος του Νικολάου | Πρόεδρος Δ.Σ. |
| Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου | Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος |
| Ανδριανός Μιχαήλ του Μάριου - Πελοπίδα | Μέλος Δ.Σ. |

Η εταιρία διοικείται από τριμελές Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τα κάτωθι μέλη:
Σύμφωνα με τα ανωτέρω προκύπτει ότι τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ.κ. Χ. Τσάμης και Μ. Ανδριανός αποτελούν την πλειοψηφία των μελών του Δ.Σ. της εταιρίας «ΡΗ Αναπτυξιακή Α.Ε.». Εντούτοις η Εκδότρια Εταιρία δεν υπόκειται σε ενοποίηση με την «ΡΗ Αναπτυξιακή Α.Ε.», καθώς η «ΡΗ Αναπτυξιακή Α.Ε.» είναι μια εταιρία που δεν πληροί τα κριτήρια του άρθρου 92 παρ. 1 του Ν. 2190/1920 και επιπλέον, με δεδομένο ότι κατά τις χρήσεις 2003 και 2004 δεν εμφάνισε κύκλο εργασιών, παρουσιάζει επουσιώδες ενδιαφέρον με βάση το άρθρο 97 παρ. 1 του Ν. 2190/1920 καθώς δεν δύναται να επηρεάσει την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης της Εταιρίας, της χρηματοοικονομικής της θέσης καθώς και των αποτελεσμάτων χρήσης της. Επιπλέον η «ΡΗ Αναπτυξιακή ΑΕ», έχει διαφορετικές δραστηριότητες από την Εταιρία καθώς η Εταιρία είναι εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υπαγόμενη στις διατάξεις του Ν. 2778/1999, και επομένως, σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν. 2190/1920, οι εν λόγω εταιρίες δεν υπόκεινται σε ενοποίηση. Συνεπώς προκύπτει ότι δεν συντρέχουν λόγοι δημιουργίας ομίλου της εταιρίας «ΡΗ Αναπτυξιακή ΑΕ» με την Εταιρία.

Επιπλέον, η Εταιρία δεν συμμετέχει με οποιοδήποτε ποσοστό ή άλλο τρόπο στην εταιρία «ΡΗ Αναπτυξιακή Α.Ε.», ούτε υπάρχουν συμβάσεις ελέγχου πλειοψηφίας ή διορισμού οργάνων της εταιρίας «ΡΗ Αναπτυξιακή Α.Ε.».

Σημειώνεται ότι το 99,999% των μετοχών της «ΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.» κατέχεται από την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε., το 100% των μετοχών της οποίας κατέχεται από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Σύμφωνα με τις από 27.12.2004 συνεδριάσεις των Δ.Σ. της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. και της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. αποφασίστηκε η έναρξη διαδικασίας συγχώνευσης της πρώτης από τη δεύτερη σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις και με ημερομηνία μετασχηματισμού την 31.12.2004.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της εταιρίας για τη χρήση 2004 έχουν ως ακολούθως:
Η εταιρία κατά τη χρήση 2004 δεν εμφάνισε κύκλο εργασιών.

## 7.2 Εταιρίες που Συμμετέχουν στην Εκδότρια Εταιρία

Στην Εταιρία δεν συμμετέχουν άλλες επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες ή συνεταιρισμοί οποιασδήποτε νομικής μορφής με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 10% εκτός των εταιριών που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο.

### 7.2.1 ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.)

Η εταιρία συστάθηκε το 1990, ενώ η έδρα της τα γραφεία της είναι στο Δήμο Αθηναίων (ΦΕΚ 4299/02.06.2003) επί της οδού Μεσογείων 2 - 4 (ΦΕΚ 4656/09.06.2003) και είναι εγγεγραμμένη στο Μ.Α.Ε. με αριθμό 21240/06/Β/90/16. Η διάρκειά της είναι 49ετής και λήγει το 2039. Με την από 29.12.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας τροποποιήθηκε η επωνυμία της εταιρίας από ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE» (ΦΕΚ 827/30.01.2004).

Η Εταιρία εισήχθη στην Παράλληλη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο του 1999.

Αντικείμενο εργασιών της εταιρίας ήταν αρχικά η εισαγωγή και χονδρική πώληση ηλεκτρολογικού υλικού και φωτιστικών η οποία συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 31.08.2001 αποφάσισε την επέκταση της δραστηριότητας της Εταιρίας (παράλληλα με την υφισταμένη δραστηριότητα) στον τομέα της Ανάπτυξης Ακινήτων (Real Estate) μέσω και της εξαγοράς κατά 100% της εταιρίας ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. (η οποία μετονομάσθηκε σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. - ΠΕΛΑ Α.Ε.), και η οποία ήταν κάτοχος του 99,995% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας ΑΝΤΙUM Α.Ε. η οποία από το Μάρτιο 2003 μετετράπη σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και μετονομάσθηκε σε «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Το Δεκέμβριο του 2002 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Κ2-16041/13.12.2002 απόφασης του Υπουρ. Ανάπτυξης και η εταιρία ως καθολικός διάδοχος της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. καθίσταται ιδιοκτήτης των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρίας ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. που πραγματοποιήθηκε την 29.12.2003, αποφάσισε την απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της εταιρίας και την εισφορά του στην ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., θυγατρική της κατά 100%. Η ανωτέρω απόφαση εγκρίθηκε από τη Νομαρχία Αθηνών με την ΕΜ - 476 απόφαση της 20.02.2004. Με σχετική τροποποίηση του καταστατικού της, η εταιρία ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. μετονομάσθηκε πλέον σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, σύμφωνα με την Κ2-638/28.01.2004 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και την από 26.03.2004 καταχώρησής του στο Μητρώο Α.Ε.

Ο σκοπός της εταιρίας όπως διαμορφώθηκε μετά την τροποποίησή του με την απόφαση της από 29.12.2003 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και την έγκριση από αυτήν του σχεδίου της Σύμβασης Απόσχισης - Εισφοράς και Αναδοχής του ηλεκτρολογικού κλάδου με απορρόφηση από την εταιρία ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., είναι:

- η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων και ακίνητης περιουσίας (real estate development),
- η απόκτηση, διαχείριση, ανάπτυξη, ανέγερση, αξιοποίηση και διάθεση πάσης φύσεως ακινήτων,
- οι κτηματικές συναλλαγές γενικά στις οποίες ενδεικτικά περιλαμβάνονται οι αγοραπωλησίες ακινήτων στο εσωτερικό και το εξωτερικό, οι αναθέσεις και αναλήψεις εργολαβιών, οι κατασκευές κτιρίων, η εκμετάλλευση αυτών με κάθε τρόπο ως και κάθε συναφής προς τα ανωτέρω δραστηριότητα,
- η παροχή υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας (real estate services),
- η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης, διοίκησης και διαχείρισης τεχνικών έργων,
- η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών αξιολόγησης και εκτίμησης ακίνητης περιουσίας ως και υπηρεσιών διοίκησης επιχειρήσεων του τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων γενικά,
- η παροχή υπηρεσιών συμβούλου επιχειρήσεων ακίνητης περιουσίας ως και κάθε συναφούς μ' αυτή δραστηριότητας,
- η παροχή υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου,
- η διαχείριση και παροχή υπηρεσιών διατήρησης και συντήρησης ακινήτων και ακίνητης περιουσίας (property and facility management),
- η παροχή υπηρεσιών προς υποστήριξη λειτουργικών αναγκών τρίτων επιχειρήσεων σε οποιοδήποτε τομέα της οικονομικής ζωής, όπως μεταφορές κάθε είδους, διακίνηση εμπορευμάτων, κέντρα αναψυχής και τουρισμού, σκάφη αναψυχής, εμπορικά κέντρα, διαμετακομιστικά κέντρα κλπ.,
- η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων, εταιρικών μεριδίων ή τίτλων εταιριών οποιασδήποτε μορφής επιδιώκουσες τον ίδιο μ' αυτή ή παρεμφερή σκοπό.

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE μετά την απόσχιση του ηλεκτρολογικού της κλάδου δραστηριοποιείται:

Στο κλάδο της ακίνητης περιουσίας **άμεσα,** με τις ακόλουθες δραστηριότητες:
- Ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων (real estate development), μέσω της εκμετάλλευσης των υπάρχοντων ακινήτων της καθώς και των ακινήτων που θα αποκτηθούν μελλοντικά από την εταιρία.
- Παροχής υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας (real estate services), μέσω της αξιοποίησης του εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού της και με στόχο την κάλυψη ενός σημαντικού μέρους τεχνικών, εμπορικών και χρηματοοικονομικών αναγκών του χώρου της ακίνητης περιουσίας.
- Διαχείρισης και συντήρησης ακίνητης περιουσίας (property & facility management).

Στον κλάδο της επένδυσης σε έτοιμα ακίνητα εισοδήματος (real estate investment) **έμμεσα,** μέσω της θυγατρικής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. Η Εταιρία είναι ανώνυμη εταιρία του Ν. 2778/99 με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση (εκμετάλλευση) έτοιμων ακινήτων, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό.

Οι **άμεσες** δραστηριότητες της εταιρίας θα προέρχονται από τον κλάδο ακίνητης περιουσίας και θα συντίθεται από τις επιμέρους δραστηριότητες, που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

| ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΒΑΣΗ ΣΤΑΚΟΔ | |
|---|---|
| **Κωδικός** | **Περιγραφή Δραστηριότητας** |
| 701.2 | Αγοραπωλησία Ιδιόκτητων Ακινήτων |
| 702.0 | Εκμίσθωση Ιδιόκτητων Ακίνητων |
| 703.1 | Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων |
| 703.2 | Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας, έναντι Αμοιβής ή βάσει Σύμβασης |
| 741.4 | Δραστηριότητες Παροχής Επιχειρηματικών και Διαχειριστικών Συμβουλών |
| 742.0 | Δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών και συναφείς Δραστηριότητες Παροχής Τεχνικών Συμβουλών |

Το κεφάλαιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ανέρχεται σε €10.965.504,00 διαιρούμενο σε 18.585.600 κοινές ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας €0,59 η κάθε μία.

Η μετοχική σύνθεση της εταιρίας την 31.12.2004 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

| **ΜΕΤΟΧΟΙ** | **ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ** | **ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ%** |
|---|---|---|
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 16.267.647 | 87,53% |
| ΣΕΛΜΑΝ ΕΛΛΗΝΟΕΛΒΕΤΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ | 881.660 | 4,74% |
| Λοιποί Μέτοχοι - Επενδυτικό κοινό | 1.436.353 | 7,73% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **18.585.600** | **100,00%** |

Στους παραπάνω λοιπούς μετόχους, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 7,73%, δεν υφίστανται μέτοχοι με ποσοστό άνω του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας.

Το τρέχον Δ.Σ. της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE είναι επταμελές, εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας της 14.05.2004 για τριετή θητεία, ήτοι μέχρι 14.05.2007, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα σύμφωνα με το από 14.05.2004 πρακτικό και αποτελείται από τα εξής μέλη, εκ των οποίων ορίστηκαν τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά σύμφωνα με το Ν. 3016/2002:

| **ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ** | **ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.** |
|---|---|
| Παπαιωάννου Γεώργιος του Μιχαήλ | Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) |
| Σορτίκος Γεώργιος του Νικολάου | Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) |
| Λιακόπουλος Γεώργιος του Ιωάννη | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) |
| Ξενοφών Αποστολόπουλος του Κωνσταντίνου | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) |
| Λεία - Ελισάβετ Μπαλόγλου του Θωμά | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) |
| Ηλίας Γεωργόπουλος του Δημητρίου | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος) |
| Στεργιώτης Διονύσιος του Γεωργίου | Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό - Ανεξάρτητο Μέλος) |

Σημειώνεται, σύμφωνα με το νομικό έλεγχο, ότι το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως προκύπτει από το ανωτέρω πρακτικό του, δίνει κάποιες εκπροσωπευτικές εξουσίες και στον οικονομικό της διευθυντή, κ. Χρήστο Τσάμη, (όπως για παράδειγμα για την συνομολόγηση και υπογραφή συμβάσεων μέχρι του ποσού των 50.000 ευρώ). Σημειώνεται ότι ο κ. Χρήστος Τσάμης είναι Μέλος Δ.Σ., Δ/ντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και Δ/ντής Διαχείρισης Ακινήτων της Εταιρίας, αλλά δεν συντρέχει περίπτωση ασυμβίβαστου καθώς με την από 02.06.2003 Απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας δόθηκε ομόφωνα και παμψηφεί άδεια στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας να μετέχουν σε διοικητικά συμβούλια ή/ και στη διεύθυνση συνδεδεμένων επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του ν. 2190/1920 ως και στα διοικητικά συμβούλια άλλων εταιριών. Ομοίως έχει χορηγηθεί Αντίστοιχη ως προς την ανωτέρω άδεια από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της εταιρίας για τις χρήσεις 2003 - 2004 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| ΧΡΗΣΗ | 2003 | 2004 |
|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ.€)*** | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 10.965 | 10.965 |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | 53.588 | 61.566 |
| Κύκλος Εργασιών | 8.025 | 2.960 |
| Μικτό Κέρδος | 3.346 | 962 |
| Κέρδη προ Φόρων | 2.156 | 2.864 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ. | 1.562 | 2.421 |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

***Σημειώσεις Εταιρίας χρήσεως 2004:***

***1.*** *Στη χρήση 2004 (Α' Εξάμηνο) ολοκληρώθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της εταιρίας και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (Εγκριτική Απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών Τομέας Ανατολικής Αττικής Ε.Μ.467/20.02.2004). Ταυτόχρονα δε μετονομάστηκε από ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (Η μετονομασία εγκρίθηκε με την Απόφαση Κ2-638/26.01.2004 της Νομαρχίας).* ***2.*** *Εξ αιτίας της ανωτέρω απόσχισης, τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας.* ***3.*** *Κατ' εφαρμογή του άρθρου 15 του Ν. 3229/2004 η εταιρία προέβει κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία ποσού €7.619.303,76 περιέχεται στο κονδύλι «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων» των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας, ενώ η προκύπτουσα υποαξία €134.410,37 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως.* ***4.*** *Το κονδύλι των «Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση και προκαταβολών» €428.373,83 στο Πάγιο Ενεργητικό αφορά δαπάνες (μελέτες κ.λ.π.) για την έκδοση αδείας προσθήκης κατ' επέκτασης και καθ' ύψος σε υφιστάμενο κτίσμα, για την κατασκευή νέου ακινήτου επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη.* ***5.*** *Η εταιρία κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 299/2003 εφάρμοσε συντελεστή αποσβέσεων επί των ακινήτων της 3% (τον χαμηλότερο), έναντι 5% της προηγούμενης χρήσης με βάση το Π.Δ. 100/1998. Εάν εφάρμοζε τον παλαιό συντελεστή 5% οι αποσβέσεις της χρήσης θα ήταν αυξημένες κατά €21.500,00.* ***6.*** *Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των παγίων της εταιρίας.* ***7.*** *Το απασχολούμενο προσωπικό της εταιρίας στις 31.12.2004 ήταν 27 άτομα.* ***8.*** *Ο κύκλος εργασιών της εταιρίας περιλαμβάνεται στους κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ- 2003: 703.1 Μεσιτικά γραφεία ακινήτων, 703.2 Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, 741.4 Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και διαχειριστικών συμβουλών, 742.0 Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών.*

***Παρατηρήσεις Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή:***

*Η εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγρ. 1 του άρθρου 43α του κωδ. Ν.2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:* ***1.*** *Η εταιρία αποτίμησε τη συμμετοχή της στη θυγατρική εταιρία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» στην αξία κτήσεώς της, η οποία είναι μεγαλύτερη κατά Ευρώ 5.216.355 από αυτήν που προκύπτει, την 31.12.2004 με βάση την εσωτερική αξία της μετοχής, που προσδιορίζεται, ύστερα από την αποτίμηση των ακινήτων της, σύμφωνα με τον Ν.2778/1999. Για το ποσό αυτό Ευρώ 5.216.355 θα πρέπει να σχηματίσει ισόποση πρόβλεψη υποτίμησης.* ***2.*** *Μεταξύ των απαιτήσεων της εταιρίας περιλαμβάνονται και επισφαλείς απαιτήσεις Ευρώ 22.000 περίπου, για τις οποίες θα πρέπει να σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη.* ***3.*** *Η εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2002, έτσι οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρίας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004 και τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στις σημειώσεις Νο 3 και Νο 5 της εταιρίας κάτω από τον Ισολογισμό, από εκείνες που η εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.*

Τα συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της εταιρίας για τις χρήσεις 2003 - 2004 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

| ΧΡΗΣΗ | 2003 | 2004 |
|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ. €)*** | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 21.024 | 21.024 |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | 49.955 | 60.252 |
| Κύκλος Εργασιών | 21.477 | 16.532 |
| Μικτό Κέρδος | 14.308 | 9.987 |
| Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων | 7.850 | 7.580 |
| Καθαρά Αποτελέσματα Ομίλου προ Φόρων | 4.890 | 4.539 |

** Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

***Σημειώσεις Εταιρίας Χρήσεως 2004***

***1.*** *Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκτός της μητρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE είναι: α) ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. με ποσοστό 58,36% β) ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. με ποσοστό 100% και, γ) ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. με ποσοστό 100%.* ***2.*** *Στη χρήση 2004 (Α' Εξάμηνο) ολοκληρώθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της μητρικής εταιρίας και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (Εγκριτική Απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών Τομέας Ανατολικής Αττικής Ε.Μ.467/20.02.2004). Ταυτόχρονα δε, μετονομάστηκε η μητρική εταιρία από ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE και η θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. σε ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. Η καθαρή θέση του εισφερόμενου κλάδου προσδιορίστηκε από Ορκωτό Ελεγκτή σε Ευρώ 4.585.192,16 , ποσό το οποίο αύξησε ισόποσα το Μετοχικό Κεφάλαιο της θυγατρικής, και την αξία κτήσεως της συμμετοχής της μητρικής εταιρίας.* ***3.*** *Κατ' εφαρμογή του άρθρου 15 του Ν. 3229/2004 η μητρική εταιρία προέβει κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία ποσού € 7.619.303,76 περιέχεται στο κονδύλι «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων» των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου, ενώ η προκύπτουσα υποαξία € 134.410,37 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως.* ***4.*** *Η Μητρική εταιρία κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 299/2003 εφάρμοσε συντελεστή αποσβέσεων επί των ακινήτων της 3% (τον χαμηλότερο), έναντι 5% της προηγούμενης χρήσης με βάση το Π.Δ. 100/1998. Εάν εφάρμοζε τον παλαιό συντελεστή 5% οι αποσβέσεις της χρήσης θα ήταν αυξημένες κατά € 21.500,00.* ***5.*** *Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/1992 η θυγατρική ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. προέβη κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των ήδη σχηματισμένων αποσβέσεων τριών ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία € 726.165,81 εμφανίζεται στο κονδύλι «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων» των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου.* ***6.*** *Επί των παγίων των ενοποιούμενων εταιριών δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.* ***7.*** *Απασχολούμενο προσωπικό 60 άτομα.* ***8.*** *Οι εταιρίες ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE και ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε., έχουν ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2002, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. μέχρι και την χρήση 2003 ενώ η ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. έχει ελεγχθεί μέχρι και την χρήση 2000.* ***9.*** *Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με αυτά της παρούσης περιόδου.* ***10.*** *Ο Κύκλος Εργασιών του Ομίλου περιέχεται στους εξής κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ-2003 703.1 «Μεσιτικά γραφεία ακινήτων», 703.2 «Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης», 741.4 «Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και διαχειριστικών συμβουλών», 742.0 «Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών», 702.0 «Εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων», 701.2 «Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων», 514.3 «Χονδρικό εμπόριο φωτιστικών ειδών-διακοπτών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση».*

***Παρατηρήσεις Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή:***

*Από τον έλεγχο προέκυψαν τα εξής:* ***1.*** *Ο Όμιλος θα πρέπει να σχηματίσει επιπλέον πρόβλεψη ύψους Ευρώ 110.000 σε βάρος των ενοποιημένων αποτελεσμάτων για πιθανή απαξίωση αποθεμάτων.* ***2.*** *Μεταξύ των απαιτήσεων του ομίλου περιλαμβάνονται και επισφαλείς απαιτήσεις Ευρώ 22.000 περίπου, για τις οποίες θα πρέπει να σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη.* ***3.*** *Οι φορολογικές υποχρεώσεις των εταιριών του ομίλου, όπως φαίνεται αναλυτικά στη σημείωση Νο 9 του Ενοποιημένου Ισολογισμού της εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές την 31.12.2004. Κατά τη γνώμη μας, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας οι ενοποιημένες αυτές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κωδ. Ν. 2190/1920 και απεικονίζουν βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών και μεθόδων που εφαρμόζει η μητρική εταιρία και οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, εκτός των σημειώσεων Νο 3, 4 και 5 κάτω από τον Ενοποιημένο Ισολογισμό, την περιουσιακή διάρθρωση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του συνόλου των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31.12.2004.*

Η εταιρία κατέχει στο χαρτοφυλάκιο χρεογράφων της μετοχές της μη εισηγμένης σε χρηματιστήριο αξιών εταιρίας ΜΑΡΙΤΕΛ Α.Ε. Το ποσοστό συμμετοχής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE στην εν λόγω εταιρία ανέρχεται σε ποσοστό 0,0045%.

Στην ενοποίηση του 2003, ενοποιήθηκαν με ολική ενσωμάτωση οι ακόλουθες εταιρίες ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (μητρική), ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. (κατά 100%), ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (κατά 100%) και η Εκδότρια (κατά 58,36%).

Στην ενοποίηση του 2004, ενοποιήθηκαν με ολική ενσωμάτωση οι ακόλουθες εταιρίες ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (μητρική), ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. (κατά 100%), ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. (κατά 100%) και η Εκδότρια (κατά 58,36%).

Την 17.03.2005, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE προέβη στην μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε στην εταιρία Π. PARKING Α.Ε. στην εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΒΟΤΙΓΙΝ Α.Ε. Επίσης, την 23.03.2005 προέβη στην μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε στην εταιρία ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Οι συμφωνίες / συνεργασίες μεταξύ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE και της Εκδότριας Εταιρίας περιγράφονται στο Κεφ. 4.7.2 «Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE».

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι εταιρίες στις οποίες συμμετέχει (Μάρτιος 2005) η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) με ποσοστό μεγαλύτερο του 10%:

| ΕΤΑΙΡΙΑ | % ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ |
|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | 58,35773%* |
| ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Β.Ε.Ε. | 100% |
| Κ/Ξ ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE - ΓΕΚΑ - ΑΙΘΡΑ | 34,0% |

** Αφορά το ποσοστό συμμετοχής πριν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.*

## 7.2.2. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. λειτουργεί ως ανώνυμη τραπεζική εταιρία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/20 περί ανώνυμων εταιριών, όπως ισχύει σήμερα τις διατάξεις του Ν. 2076/92 περί πιστωτικών ιδρυμάτων και τις διατάξεις των λοιπών συναφών νομοθετημάτων.

Η Τράπεζα ιδρύθηκε στις 06.07.1916 και η διάρκειά της λήγει στις 06.07.2099. Έδρα της εταιρίας είναι ο Δήμος Αθηναίων οδός Αμαλίας 20 & Σουρή 5. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών του Υπουργείου Εμπορίου με αριθμό 6065/06/Β/86/04.

Οι μετοχές της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. το 1918.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού, σκοπός της Τράπεζας είναι να ενεργεί για λογαριασμό της ή για λογαριασμό άλλων, όλες τις εργασίες που αναγνωρίζονται ή αναθέτονται από τον νόμο στις Τράπεζες. Στον παραπάνω σκοπό εμπίπτουν ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

α. i. η αποδοχή χρηματικών καταθέσεων κάθε είδους (σε Ευρώ ή συνάλλαγμα) όπως όψεως, ταμιευτηρίου τρεχούμενων λογαριασμών, προθεσμιακών, έντοκων ή άτοκων σε κοινό λογαριασμό ή με όρους, δημοσίων οργανισμών, τραπεζών, επενδύσεων χαρτοφυλακίου και αμοιβαίων κεφαλαίων
   ii. η με σκοπό την αύξηση των ιδίων διαθεσίμων σε Ευρώ και συνάλλαγμα σύναψη κάθε είδους συμβάσεων και έκδοση ομολογιακών δανείων.

β. i. χορήγηση δανείων και πιστώσεων κάθε είδους
   ii. παροχή εγγυήσεων υπέρ τρίτων
   iii. διαχείριση κοινοπρακτικών δανείων και συμμετοχή σε αυτά
   iv. αναδοχή έκδοσης ομολογιών και μετοχών για λογαριασμό τρίτων (underwriting) και συμμετοχή σε αυτά
   v. χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) και είσπραξη απαιτήσεων (factoring, forfeiting).

γ. i. έκδοση και πληρωμή επιταγών σε Ευρώ και συνάλλαγμα
   ii. έκδοση και πληρωμή εντολών προς και από το εσωτερικό και το εξωτερικό
   iii. έκδοση πιστωτικών - χρεωστικών καρτών.

δ. i. παρακαταθήκη και ευρύτερα διαχείριση κινητής και ακίνητης περιουσίας τρίτων ή και ιδίας
   ii. φύλαξη χρηματογράφων ή αντικειμένων παντός είδους ή γενικότερα επενδυτικών τίτλων και μίσθωση θυρίδων θησαυροφυλακίου
   iii. φύλαξη ή είσπραξη για λογαριασμό τρίτων κάθε είδους αξιόγραφων και αξιών γενικά
   iv. αγοραπωλησία εξωτερικού συναλλάγματος, πολύτιμων μετάλλων και γενικά όλες οι επιτρεπόμενες πράξεις εξωτερικού συναλλάγματος
   v. αγοραπωλησία χρηματογράφων και γενικά επενδυτικών τίτλων στη χρηματαγορά ή στην κεφαλαιαγορά
   vi. αντιπροσώπευση άλλων επιχειρήσεων που έχουν τους ίδιους ή ανάλογους σκοπούς

ε. i. παροχή υπηρεσιών συμβούλου σε χρηματοοικονομικά θέματα
   ii. ίδρυση ή συμμετοχή σε επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, τραπεζικής ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό
   iii. ίδρυση ή συμμετοχή σε εταιρίες επιχειρηματικού κινδύνου (venture capital) και χρηματιστηριακές εταιρίες

στ. i. διαμεσολαβήσεις κάθε είδους στις αγορές χρήματος ή κεφαλαίου
   ii. ίδρυση ή συμμετοχή σε ασφαλιστικές και χρηματιστηριακές εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, Διαχείρισης Αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρίες συμβούλων διοίκησης επιχειρήσεων, μηχανογραφικών εφαρμογών και πληροφορικής, κ.ά.

Η Τράπεζα Πειραιώς δραστηριοποιείται στην παροχή του συνόλου των τραπεζικών υπηρεσιών μέσω της διάθεσης ενός ευρύτατου φάσματος ευέλικτων και σύγχρονων προϊόντων. Τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες απευθύνονται τόσο σε ιδιώτες όσο και σε μικρομεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις καλύπτοντας τις επενδυτικές, καταναλωτικές και χρηματοδοτικές τους ανάγκες, παρέχοντας έτσι προϊόντα και υπηρεσίες για το σύνολο της αγοράς.

Σύμφωνα με την τετραψήφια ταξινόμηση των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας της ΕΣΥΕ (ΣΤΑΚΟΔ 2003), το σύνολο των εσόδων της Τράπεζας υπάγεται στον κωδικό 651.9 «Δραστηριότητες άλλων ενδιάμεσων νομισματικών οργανισμών».

Το μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας ανέρχεται στο ποσό των €831.066.574,90, διαιρούμενο σε 200.257.006 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,15 η κάθε μία.

Η μετοχική σύνθεση της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κατά την 31.12.2004 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

| ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | | |
|---|---|---|
| **ΜΕΤΟΧΟΙ** | **Αριθμός Μετοχών** | **Ποσοστό Μετοχών** |
| -Όμιλος ING * | 8.367.875 | 4,18% |
| -ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. | 6.977.067 | 3,48% |
| -ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ | 5.334.474 | 2,66% |
| -ΓΕΡΟΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ ΛΟΥΚΑΣ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ | 4.028.105 | 2,01% |
| -GREEN BAY SHIPPING COMPANY SA | 4.005.370 | 2,00% |
| -Λοιποί Μέτοχοι (<2%) | 171.544.115 | 85,66% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **200.257.006** | **100,00%** |

** Το ποσοστό του Ομίλου ING στην Τράπεζα Πειραιώς κατά την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής: ING ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ 0,42% και ING ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ 3,76%.*

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., το οποίο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 07.04.2005 και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 07.04.2005 συνεδρίαση του (υπ' αριθμ. 1026/07.04.2005) έχει ως εξής:

| **ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ** | **ΙΔΙΟΤΗΤΑ** |
|---|---|
| **Εκτελεστικά Μέλη** | |
| Μιχάλης Γ. Σάλλας | Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος |
| Μιχάλης Η. Κολακίδης | Αντιπρόεδρος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος |
| Θεόδωρος Ν. Πανταλάκης | Αντιπρόεδρος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος |
| **Μη Εκτελεστικοί Αντιπρόεδροι** | |
| Κωνσταντίνος Π. Αγγελόπουλος | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιωάννης Β. Βαρδινογιάννης | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| **Μη Εκτελεστικά Μέλη** | |
| Γεώργιος Π. Αλεξανδρίδης [1] | Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ευτύχιος Θ. Βασιλάκης | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Λουκάς Α. Γεροσταθόπουλος | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ιάκωβος Γ. Γεωργάνας | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Μιχάλης Δ. Γκιγκλίνης | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Στυλιανός Δ. Γκολέμης | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Νικόλαος Ι. Ζωγράφος [1] | Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Λάμπρος Ε. Κοτσίρης | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Δημήτριος - Θωμάς Ι. Συμεωνίδης [1] | Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Βασίλειος Σ. Φουρλής | Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος |

*1. Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος.*

Η διάρκεια της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας είναι τριετής και λήγει την 30.06.2008.

Σημειώνεται ότι ο κ. Πανταλάκης Θεόδωρος του Νικόλαου, Αντιπρόεδρος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είναι παράλληλα και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, γεγονός όμως που δεν προκαλεί κάποιο ασυμβίβαστο καθώς με την από 07.04.2005 Απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. δόθηκε ομόφωνα και παμψηφεί άδεια στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα διευθυντικά στελέχη της εν λόγω Τράπεζας να μετέχουν στη διοίκηση συνδεδεμένων επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του Ν. 2190/1920.

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. για την περίοδο των χρήσεων 2003 - 2004:

| ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ | | |
|---|---|---|
| **(ποσά σε €εκατ.)** | **2003** | **2004** |
| Τόκοι & Εξομοιούμενα Έσοδα | 689,12 | 698,26 |
| Καθαρά Έσοδα από Τόκους | 341,76 | 382,82 |
| Μικτά Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης | 492,38 | 535,88 |
| Κέρδη προ Αποσβέσεων, Προβλέψεων & Φόρων | 205,24 | 221,90 |
| Κέρδη προ Φόρων | 111,77 | 114,16 |
| Κέρδη μετά από Φόρους, Αμοιβές Δ.Σ. & Παροχές στο Προσωπικό | 77,21 | 73,94 |
| Συνολικό Μέρισμα (καθαρό από φόρους) | 59,27 | 80,10 |

| ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΩΝ | | |
|---|---|---|
| **(ποσά σε €εκατ.)** | **2003** | **2004** |
| Ταμείο & Διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα | 725,50 | 1.019,53 |
| Ομολογίες και Άλλοι Τίτλοι Σταθερής Αποδόσεως (πλέον κρατικών, δεκτών για επαναχρηματοδότηση) | 1.755,40 | 1.080,21 |
| Μετοχές και άλλοι Τίτλοι Μεταβλητής Αποδόσεως | 216,50 | 201,48 |
| Απαιτήσεις κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων | 235,11 | 327,16 |
| Απαιτήσεις κατά Πελατών (μείον Προβλέψεις) | 9.642,95 | 11.545,15 |
| Συμμετοχές | 1.038,94 | 1.102,09 |
| Πάγια Στοιχεία (Αναπόσβεστη Αξία) | 167,34 | 194,89 |
| Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού | 139,67 | 222,49 |
| Προπληρωμένα Έξοδα και Έσοδα Εισπρακτέα | 70,34 | 78,42 |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | **13.991,74** | **15.771,42** |
| Υποχρεώσεις προς Πιστωτικά Ιδρύματα | 2.169,80 | 1.590,68 |
| Υποχρεώσεις προς Πελάτες | 9.677,52 | 11.355,30 |
| Υποχρεώσεις από Πιστωτικούς Τίτλους | 473,07 | 475,45 |
| Λοιπά Στοιχεία Παθητικού | 264,55 | 352,65 |
| Προεισπραγμένα Έσοδα και Πληρωτέα Έξοδα | 42,00 | 63,36 |
| Προβλέψεις | 61,35 | 36,21 |
| Μειωμένης Εξασφάλισης Στοιχεία Παθητικού | - | 598,49 |
| Ίδια Κεφάλαια | 1.303,46 | 1.299,27 |
| **Σύνολο Παθητικού** | **13.991,74** | **15.771,42** |

***Σημειώσεις Εταιρίας χρήσεως 2004:***

*1. Λόγω άσκησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών από το προσωπικό, αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο κατά ποσό 11,1 εκατ. ευρώ και η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο κατά 11,3 εκατ. ευρώ, με την έκδοση 2.678.905 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας 4,15 ευρώ και τιμής διάθεσης 8,36 ευρώ.*

*2. Το Δεκέμβριο του 2004 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. των εταιρειών Πειραιώς Finance Α.Ε. Παροχής Οικονομικών Υπηρεσιών και Συμβουλών, Πειραιώς Α.Ε. Επιχειρηματικών Συμμετοχών και Πειραιώς Συμβουλευτική Επενδύσεων Α.Ε., με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού 30/06/2004. Οι ανωτέρω συγχωνεύσεις αύξησαν τα Αποθεματικά κατά 846 χιλ. ευρώ και μείωσαν τα Κέρδη εις Νέον κατά 374 χιλ. ευρώ.*

*3. Οι συμμετοχές σε πλήρως ενοποιούμενες εταιρίες συνολικής αξίας ποσού 709 εκατ. ευρώ, εμφανίζονται στον Ισολογισμό στην αξία κτήσης τους. Η τρέχουσα αξία με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 ανέρχεται κατά την 31/12/2004 σε 463 εκατ. ευρώ, διαφορά η οποία εξαλείφεται κατά την ενοποίηση. Οι συμμετοχές σε λοιπές συνδεδεμένες του μη χρηματοπιστωτικού τομέα, σε μη συνδεδεμένες, καθώς και οι μετοχές σε μη εισηγμένες εταιρίες, συνολικής αξίας κτήσης 506 εκατ. ευρώ, εμφανίζονται στον Ισολογισμό στην αξία κτήσης τους. Η τρέχουσα αξία με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 ανέρχεται κατά την 31/12/2004 σε 399 εκατ. ευρώ, διαφορά η οποία δεν θα υφίσταται κατά την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Τα λοιπά χρεόγραφα συνολικής αξίας κτήσης 1.169 εκατ. ευρώ αποτιμήθηκαν με βάση τις διατάξεις του Ν.2992/2002, ο οποίος επέτρεψε την παρέκκλιση από τις διατάξεις περί αποτιμήσεως του άρθρου 43 του Κ.Ν. 2190/1920 και η προκύπτουσα αρνητική διαφορά ποσού 5,9 εκατ. ευρώ εμφανίστηκε στα ίδια κεφάλαια χωρίς να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης.*

*4. Οι Ίδιες Μετοχές εμφανίζονται αφαιρετικά των Ιδίων Κεφαλαίων κατ' εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.*

*5. Στη χρήση 2004, πραγματοποιήθηκε με βάση το άρθρο 15 του Ν.3229/2004 αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων στην εύλογη αξία τους. Η καθαρή υπεραξία που προέκυψε ύψους 38,1 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε εξ' ολοκλήρου με υποαξίες αποτίμησης μετοχών, ομολογιών και λοιπών χρεογράφων που εμφανίζονται στο «Τακτικό αποθεματικό από αποτίμηση χρεογράφων». Επίσης, υποαξία ποσού 3,8 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε με αντίστοιχες σχηματισμένες προβλέψεις.*

*6. Με βάση το άρθρο 39 του Ν.3259/2004 περί ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών, διαγράφηκαν χορηγήσεις ποσού 41,1 εκατ. ευρώ και σχηματισμένες προβλέψεις ποσού 3,9 εκατ. ευρώ. Το καθαρό ποσό 37,2 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε απευθείας με αφορολόγητα αποθεματικά στο σύνολό του χωρίς να επιβαρυνθούν τα αποτελέσματα της χρήσεως.*

*7. Η Τράπεζα, κατά πάγια τακτική, σχηματίζει πρόβλεψη αποζημιώσεως του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με βάση την υπ' αριθμ. 205/1988 Γνωμοδότηση της Ολομέλειας των Νομικών Συμβούλων της Διοικήσεως και το άρθρο 10 του Ν. 2065/1992. Εάν σχηματιζόταν πρόβλεψη για τις πιθανές υποχρεώσεις για αποζημίωση του συνόλου του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση, το σωρευμένο ύψος της κατά την 31/12/2004 θα ανερχόταν στο ποσό των 30,8 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων ποσό 4 εκατ. ευρώ αφορά τη χρήση του 2004. Η σχηματισμένη πρόβλεψη κατά την 31/12/2004 ανέρχεται σε 4 εκατ. ευρώ.*

*8. Η Τράπεζα Πειραιώς έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 1997 και η απορροφηθείσα Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. μέχρι και τη χρήση 1998.*

*9. Οι πάσης φύσεως επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και οι εκκρεμούσες δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Τράπεζας.*

*10. Επί των ακινήτων της Τράπεζας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.*

*11. Κατά την 31/12/2004 ο συνολικός αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Τράπεζα ανήλθε σε 4.191 άτομα.*

*12. Σύμφωνα με την 4-ψήφια ταξινόμηση των κλάδων οικονομικής δραστηριότητας ΣΤΑΚΟΔ 03, το σύνολο των εσόδων της Τράπεζας υπάγεται στον κωδικό 651.9 «Δραστηριότητες άλλων ενδιάμεσων νομισματικών οργανισμών».*

***Παρατηρήσεις Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή:***

*«Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψε ότι στο λογαριασμό Παθητικού 10 ''Τακτικό αποθεματικό (από αποτίμηση χρεογράφων)'' περιλαμβάνεται ποσό 65,3 εκατ. ευρώ τουλάχιστον που προέκυψε από προσαρμογή της αξίας κτήσης χρεογράφων σε τρέχουσες αξίες με απευθείας χρέωση των Ιδίων Κεφαλαίων κυρίως σε προηγούμενες χρήσεις, τα οποία χρεόγραφα πωλήθηκαν στην παρούσα χρήση. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Τράπεζας απεικονίζουν, μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η ανωτέρω παρατήρησή μας, καθώς και οι σημειώσεις 3, 5, 6, 7 και 8 επί του Ισολογισμού, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Τράπεζας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Τράπεζα εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση εκτός από την περίπτωση της σημείωσης 5 της Τράπεζας.»*

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται τα συνοπτικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. για την περίοδο των χρήσεων 2003 - 2004:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

| **(ποσά σε εκατ. €)** | **2003** | **2004** |
|---|---|---|
| Τόκοι & Εξομοιούμενα Έσοδα | 757,19 | 781,37 |
| Καθαρά Έσοδα από Τόκους | 391,19 | 446,62 |
| Μικτά Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης | 595,20 | 696,31 |
| Κέρδη προ Αποσβέσεων, Προβλέψεων & Φόρων | 269,63 | 334,56 |
| Κέρδη προ Φόρων | 165,04 | 217,02 |
| Κέρδη προ Φόρων αναλογούντα στους Μετόχους της Τράπεζας Πειραιώς | 137,79 | 177,16 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης | 123,72 | 179,14 |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης αναλογούντα στους Μετόχους της Τράπεζας Πειραιώς | 101,48 | 142,46 |

| ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΩΝ | | |
|---|---|---|
| **(ποσά σε εκατ. €)** | **2003** | **2004** |
| Ταμείο & Διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα | 785,91 | 1.113,95 |
| Ομολογίες και Άλλοι Τίτλοι Σταθερής Αποδόσεως (πλέον κρατικών, δεκτών για επαναχρηματοδότηση) | 1.974,71 | 1.365,38 |
| Μετοχές και άλλοι Τίτλοι Μεταβλητής Αποδόσεως | 533,14 | 562,14 |
| Απαιτήσεις κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων | 219,95 | 278,24 |
| Απαιτήσεις κατά Πελατών (μείον Προβλέψεις) | 10.278,34 | 12.261,63 |
| Συμμετοχές | 464,43 | 387,67 |
| Πάγια Στοιχεία (Αναπόσβεστη Αξία) | 193,57 | 221,99 |
| Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού | 204,91 | 314,39 |
| Προπληρωμένα Έξοδα και Έσοδα Εισπρακτέα | 79,57 | 85,54 |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | **14.734,54** | **16.590,94** |
| Υποχρεώσεις προς Πιστωτικά Ιδρύματα | 2.283,20 | 1.714,35 |
| Υποχρεώσεις προς Πελάτες | 9.928,65 | 10.838,99 |
| Υποχρεώσεις από Πιστωτικούς Τίτλους | 696,35 | 1.649,71 |
| Λοιπά Στοιχεία Παθητικού | 318,46 | 455,01 |
| Προεισπραγμένα Έσοδα και Πληρωτέα Έξοδα | 97,54 | 106,13 |
| Προβλέψεις | 64,18 | 29,32 |
| Μειωμένης Εξασφάλισης Στοιχεία Παθητικού | 3,96 | 388,92 |
| Υβριδικά Κεφάλαια | - | 193,57 |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | 1.342,20 | 1.214,93 |
| **Σύνολο Παθητικού** | **14.734,54** | **16.590,94** |

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ενοποιούμενες εταιρίες με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης κατά τις χρήσεις 2003 - 2004:

| ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΟΛΙΚΗΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|
| | **Ποσοστά Συμμετοχής Ομίλου [1]** | |
| **ΕΤΑΙΡΙΑ** | **2003** | **2004** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | | |
| TIRANA BANK I.B.C. | 83,93% | 83,93% |
| MARATHON BANKING CORPORATION | 63,38% | 78,27% |
| PIRAEUS BANK ROMANIA S.A. | 99,99% | 99,99% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. | 58,89% | 84,27% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ROMANIA SRL | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTIFIN Α.Ε. | 57,50% | 87,50% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FACTORING Α.Ε. | 72,36% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. | 100,00% | 80,00% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ Α.Ε. | 36,96% | 48,10% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ Α.Ε. (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Δ.Α.Κ.) | 100,00% | 100,00% |
| PIRAEUS ASSET MANAGEMENT EUROPE S.A. | 99,94% | 99,94% |
| PIRAEUS GROUP FINANCE PLC. | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε. | 99,80% | 98,99% |
| MULTI COLLECTION Α.Ε. | 25,50% | 51,00% |
| Ε.Τ.Β.Α. FINANCE ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε. | - | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ENTERPRISERS 1 LTD [2] | - | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ENTERPRISERS 2 LTD [2] | - | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ENTERPRISERS 3 LTD [2] | - | 100,00% |

| | Ποσοστά Συμμετοχής Ομίλου [1] | |
|---|---|---|
| **ΕΤΑΙΡΙΑ** | **2003** | **2004** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ENTERPRISERS 4 LTD [2] | - | 100,00% |
| FAIRHOLME LTD [2] | - | 100,00% |
| RUNIUS OVERSEAS LTD [2] | - | 100,00% |
| MAYBOIL LTD [2] | - | 100,00% |
| GIBDALE OVERSEAS LTD [2] | - | 100,00% |
| CHINERIDGE OVERSEAS LTD [2] | - | 100,00% |
| BULFINA S.A. [2] | - | 100,00% |
| PIRAEUS GROUP CAPITAL P.L.C. [2] | - | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCE Α.Ε. [4] | 100,00% | - |
| Ε.Τ.Β.Α. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ Α.Ε. [3] | 84,51% | - |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ EQUITIES HOLDING Α.Ε. (ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ) [4] | 100,00% | - |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε. [4] | 100,00% | - |

1. Αφορά σε ποσοστά άμεσης και έμμεσης συμμετοχής.
2. Οι εν λόγω εταιρίες ενοποιούνται για πρώτη φορά τη χρήση 2004.
3. Η εν λόγω εταιρία συγχωνεύθηκε δια απορροφήσεως από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε.
4. Οι εν λόγω εταιρίες συγχωνεύθηκαν δια απορροφήσεως από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. το Δεκέμβριο του 2004 (ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2004).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι εταιρίες που ενοποιήθηκαν με την μέθοδο της καθαρής θέσης κατά τις χρήσεις 2003 - 2004:

| **ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ** | | |
|---|---|---|
| | Ποσοστά Συμμετοχής Ομίλου * | |
| **ΕΤΑΙΡΙΑ** | **2003** | **2004** |
| ABC PROFESSIONAL SERVICES Α.Ε. | 40,20% | 98,18% |
| ABC SYSTEMS AND SOFTWARE Α.Ε. | 100,00% | -** |
| E - VISION Α.Ε. | 77,28% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTICONSTRUCTION Α.Ε. | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ SHIPPING ENTERPISES LTD. | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΚΤΟΠΛΟΙΚΩΝ & ΑΛΛΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ (CTS Α.Ε.) | 100,00% | 100,00% |
| EXODUS Α.Ε. | 38,72% | 50,10% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ DIRECT SERVICES Α.Ε. (πρώην E-PHONIA Α.Ε.) | 77,51% | 100,00% |
| OBLIVIO COMPANY LTD. | 100,00% | 100,00% |
| BLUE WINGS LTD. | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN Α.Ε. | 98,06% | 98,06% |
| SWIFT HOLDINGS S.A.*** | 100,00% | 100,00% |
| PICAR Α.Ε.Ε. | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) | 71,79% | 87,54% |
| ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.) | 71,79% | 87,54% |
| ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. | 71,79% | 87,54% |
| **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. (πρώην ANTIUM Α.Ε.)** | **83,54%** | **92,73%** |
| INTERATTICA Α.Ε. | 51,00% | 66,00% |
| PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 100,00% | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN HOLDING Α.Ε. | 40,00% | 40,00% |
| ΓΕΚΑ Α.Ε. | 40,00% | 40,00% |
| ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε. | 90,00% | 100,00% |
| ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε. | 90,50% | 99,99% |
| ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 90,00% | 100,00% |

| ΕΤΑΙΡΙΑ | Ποσοστά Συμμετοχής Ομίλου * 2003 | 2004 |
|---|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. | 100,00% | 100,00% |
| ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. | 65,00% | 65,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ | 100,00% | 100,00% |
| ΒΙ.Π.ΕΤΒΑ Α.Ε. | 100,00% | 64,50% |
| BULFINA S.A. | 100,00% | - |
| ΕΤΒΑ FINANCE Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 100,00% | - |
| ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΒΡΟΥ | 30,00% | 30,00% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΑΜΙΑΝΤΟΣ Α.Ε. | 98,40% | 98,40% |
| ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ ΑΜΙΑΝΤΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. | 93,91% | 93,91% |
| ING ΑΕΔΑΚ | 40,00% | 49,94% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ | - | 40,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING | 27,17% | 38,90% |
| ΗΛΕΚΤΡΟΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. | 34,46% | - |
| EUROINVESTMENT & FINANCE LTD | 32,94% | 32,94% |
| ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. | 30,45% | 30,45% |
| GLOBAL CAPITAL LTD | 23,81% | 23,81% |
| ΒΟΙΩΤΙΚΗ Α.Ε. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ «ΗΣΙΟΔΟΣ» | 37,00% | 37,00% |
| ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ | 49,90% | 49,90% |
| ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 49,90% | - |
| ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ | 20,00% | - |
| ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ | 20,00% | - |
| Η ΠΕΝΤΕΛΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 26,60% | 26,56% |
| ΠΑΡΚΟ ΥΓΕΙΑΣ «ΠΕΝΤΕΛΗ» Α.Ε. | 26,60% | 26,56% |
| ΠΑΤΡΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 26,60% | 26,56% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΑΛΥΒΟΣ Α.Ε. | 30,80% | 30,83% |
| ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε. | 25,00% | 25,00% |
| ΣΤΑΛΚΟ Α.Β.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ | 25,00% | 25,00% |
| ΑΦΟΙ Π. ΜΑΝΕΣΗ Α.Ε. | 24,80% | 24,83% |
| Ε.Μ.Ι. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε. | 50,00% | - |
| ΟΙΝΟΤΡΥΓΙΑ Α.Β.Ε. | 33,33% | - |
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΡΜΑΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. | 43,80% | 43,79% |
| ΑΚΙΝΗΤΑ ΛΑΚΚΟΣ ΜΙΚΕΛΛΗ LTD | 43,40% | 40,00% |
| CAPE INVESTMENTS CORPORATION | 30,01% | - |
| ΟΜΙΛΟΣ ΗΛΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ ΕΙΔΩΝ ΚΗΠΟΥ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ | 24,50% | 24,48% |
| PROJECT ON LINE Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΡΟΗΓΜΕΝΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ | 30,91% | 40,00% |
| ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. | - | 20,00% |

** Αφορά σε ποσοστά άμεσης και έμμεσης συμμετοχής.*

*** Η εν λόγω εταιρία λύθηκε εντός του 2004.*

**** Υπό εκκαθάριση.*

***Σημειώσεις Εταιρίας Χρήσεως 2004***

*1. Στην ενοποίηση περιλαμβάνονται μαζί με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και οι εξής εταιρίες του χρηματοπιστωτικού τομέα με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής του Ομίλου: 1) Tirana Bank I.B.C. [83,93%] 2) Marathon Banking Corporation [78,27%] μετά την απορρόφηση της Interbank of New York 3) Piraeus Bank Romania S.A. [99,99%] 4) Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. [84,27%] 5) Piraeus Leasing Romania S.R.L [100%] 6) Πειραιώς Factoring Α.Ε. [100%] 7) Πειραιώς Multifin Α.Ε. [87,50%] 8) Ελληνική Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου Α.Ε. [48,10%] 9) Σίγμα Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. μετά την απορρόφηση της Ν.Δ. Δεβλέτογλου Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. [80%] 10) Πειραιώς Οικονομικών Μελετών και Συμβουλών Α.Ε. [100%] 11) Piraeus Asset Management Europe S.A. [99,94%] 12) Πειραιώς Πρακτορειακή Ασφαλιστικών Εργασιών Α.Ε. [98,99%] 13) Multicollection Α.Ε. [51,00%] 14) Piraeus Group Finance P.L.C. [100%] 15) Piraeus Group Capital P.L.C [100%] 16) Bulfina S.A. [100%] 17) ΕΤΒΑ Finance Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Χρηματοοικο-*

*νομικών Υπηρεσιών [100%] 18) Πειραιώς Enterprisers 1 LTD [100%] 19) Πειραιώς Enterprisers 2 LTD [100%] 20) Πειραιώς Enterprisers 3 LTD [100%] 21) Πειραιώς Enterprisers 4 LTD [100%] 22) Fairholme Enterprises LTD [100%] 23) Runius Overseas LTD [100%] 24) Mayboil LTD [100%] 25) Gibdale Overseas LTD [100%] 26) Chineridge LTD [100%]. Όλες οι εταιρίες ενοποιήθηκαν με τη μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως. Οι εταιρείες με αρίθμηση (18) έως (26) ενοποιήθηκαν για πρώτη φορά την 30/09/2004, ενώ οι εταιρίες με αρίθμηση (15) έως (17) ενοποιούνται για πρώτη φορά την 31/12/2004. Δεν περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31/12/2004 οι παρακάτω εταιρίες, οι οποίες περιλαμβάνονταν στην ενοποίηση της 31/12/2003: α) ΕΤΒΑ Ασφαλιστική Πρακτορειακή Α.Ε. λόγω συγχώνευσης δια απορροφήσεως από την Πειραιώς Πρακτορειακή Ασφαλιστικών Εργασιών Α.Ε. β) οι εταιρίες Πειραιώς Finance Α.Ε. Παροχής Οικονομικών Υπηρεσιών και Συμβουλών, Πειραιώς Α.Ε. Επιχειρηματικών Συμμετοχών και Πειραιώς Συμβουλευτική Επενδύσεων Α.Ε. λόγω συγχώνευσης δια απορροφήσεως τον Δεκέμβριο του 2004 από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού 30/6/2004.*

2. *Λόγω άσκησης δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών από το προσωπικό, αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας κατά ποσό 11,1 εκατ. ευρώ και η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο κατά 11,3 εκατ. ευρώ, με την έκδοση 2.678.905 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας 4,15 ευρώ και τιμής διάθεσης 8,36 ευρώ.*

3. *Η Τράπεζα και ορισμένες από τις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτίμησαν το χαρτοφυλάκιο χρεογράφων με βάση τις διατάξεις του Ν. 2992/2002. Η προκύπτουσα αρνητική διαφορά ύψους 0,3 εκατ. ευρώ εμφανίστηκε στα ίδια κεφάλαια. Το χαρτοφυλάκιο λοιπών μετοχών και συμμετοχών που δεν ενοποιούνται, συνολικής αξίας ποσού 503,2 εκατ. ευρώ, εμφανίζεται στον Ισολογισμό στην αξία κτήσης του. Η τρέχουσα αξία, με βάση τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, ανέρχεται σε 425,5 εκατ. ευρώ περίπου, διαφορά η οποία δεν θα υφίσταται κατά την εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.*

4. *Οι Ίδιες Μετοχές εμφανίζονται αφαιρετικά των Ιδίων Κεφαλαίων κατ' εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.*

5. *Στη χρήση 2004, πραγματοποιήθηκε με βάση το άρθρο 15 του Ν.3229/2004 αναπροσαρμογή της αξίας ακινήτων στην εύλογη αξία τους. Η καθαρή υπεραξία που προέκυψε ύψους 38,1 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε εξ' ολοκλήρου με υποαξίες αποτίμησης μετοχών, ομολογιών και λοιπών χρεογράφων που εμφανίζονται στο «Τακτικό αποθεματικό από αποτίμηση χρεογράφων». Επίσης, υποαξία ποσού 3,8 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε με αντίστοιχες σχηματισμένες προβλέψεις. Οι ενοποιούμενες θυγατρικές Σίγμα Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ και Πειραιώς Leasing, κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων των Ν. 2065/1992 και Ν. 3229/2004 αντίστοιχα, οδήγησαν τις προκύπτουσες υπεραξίες ύψους 0,26 εκατ ευρώ και 0,47 εκατ ευρώ στο Αποθεματικό Αναπροσαρμογής.*

6. *Με βάση το άρθρο 39 του Ν.3259/2004 περί ρύθμισης ληξιπρόθεσμων οφειλών, διαγράφηκαν χορηγήσεις ποσού 41,1 εκατ. ευρώ και σχηματισμένες προβλέψεις ποσού 3,9 εκατ. ευρώ. Το καθαρό ποσό 37,2 εκατ. ευρώ συμψηφίστηκε απευθείας με αφορολόγητα αποθεματικά στο σύνολό του χωρίς να επιβαρυνθούν τα αποτελέσματα της χρήσεως.*

7. *Για τις ενοποιούμενες εταιρείες ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. και PIRAEUS LEASING ROMANIA S.R.L, τα πάγια στοιχεία που σχετίζονται με εργασίες leasing εμφανίστηκαν ως απαιτήσεις, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Κατά συνέπεια, αναμορφώθηκαν τα σχετιζόμενα με τις εργασίες αυτές ποσά, χωρίς επίπτωση στα συνολικά προ φόρων κέρδη του Ομίλου.*

8. *Η Τράπεζα Πειραιώς και οι σημαντικότερες θυγατρικές της, κατά πάγια τακτική, σχηματίζουν πρόβλεψη αποζημιώσεως του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με βάση την υπ' αριθμ. 205/1988 Γνωμοδότηση της Ολομέλειας των Νομικών Συμβούλων της Διοικήσεως και το άρθρο 10 του Ν. 2065/1992. Εάν σχηματιζόταν πρόβλεψη για τις πιθανές υποχρεώσεις για αποζημίωση του συνόλου του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση, το σωρευμένο ύψος της κατά την 31/12/2004 θα ανερχόταν στο ποσό των 31,6 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων ποσό 4,3 εκατ. ευρώ αφορά τη χρήση 2004. Η σχηματισμένη πρόβλεψη κατά την 31/12/2004 ανέρχεται σε 4,7 εκατ. ευρώ.*

9. *Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 1997 και η απορροφηθείσα Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. μέχρι και τη χρήση 1998.*

10. *Οι πάσης φύσεως επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και οι εκκρεμούσες δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.*

11. *Επί των ακινήτων των ενοποιούμενων εταιρειών δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.*

12. *Κατά την 31/12/2004 ο συνολικός αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στις εταιρίες του Ομίλου ανήλθε σε 5.358 άτομα.*

***Παρατηρήσεις Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή:***

*«Ο έλεγχος των Οικονομικών Καταστάσεων των θυγατρικών εταιριών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση και αντιπροσωπεύουν ποσοστό 17,16% του συνόλου Ενεργητικού και 15,77% του Κύκλου Εργασιών αντίστοιχα, έχει διενεργηθεί από άλλους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές στα πιστοποιητικά των οποίων βασιστήκαμε. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Ενοποιημένης Εκθέσεως Διαχειρίσεως της Τράπεζας με τις σχετικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις. Το Ενοποιημένο Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από το άρθρο 130 και τις σχετικές διατάξεις του Κωδ. Ν. 2190/1920. Από τον έλεγχό μας αυτό προέκυψε ότι στο λογαριασμό Παθητικού 10 ''Τακτικό αποθεματικό (από αποτίμηση χρεογράφων)'' περιλαμβάνεται ποσό 65,3 εκατ. ευρώ τουλάχιστον που προέκυψε από προσαρμογή της αξίας κτήσης χρεογράφων σε τρέχουσες αξίες με απευθείας χρέωση των Ιδίων Κεφαλαίων κυρίως σε προηγούμενες χρήσεις, τα οποία χρεόγραφα πωλήθηκαν στην παρούσα χρήση. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις των ενοποιούμενων εταιριών και των σχετικών στοιχείων που παρέδωσαν, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατήρησή μας, καθώς και οι σημειώσεις 3, 5, 6, 8 και 9 επί του Ισολογισμού, απεικονίζουν, μαζί με το Ενοποιημένο Προσάρτημα, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση του Ομίλου εταιριών του χρηματοπιστωτικού τομέα της Τράπεζας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, καθώς και τα ενοποιημένα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Τράπεζα εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση εκτός από την περίπτωση της σημείωσης 5.»*

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είχε συνάψει συμφωνίες με την Εκδότρια Εταιρία που αφορούσαν σε σύμβαση παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης, σε σύμβαση διαχείρισης χαρτοφυλακίου ακινήτων καθώς και σύμβαση χρηματοοικονομικών υπηρεσιών για τη μετατροπή της Εκδότριας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Οι εν λόγω συμβάσεις δεν ανανεώθηκαν κατά τη λήξη τους.

Επιπλέον η Τράπεζα έχει συνάψει συμβάσεις μίσθωσης διαφόρων ακινήτων της Εταιρίας. Οι εν λόγω συμβάσεις περιγράφονται στο κεφάλαιο 4.8.1.1. «Συμβάσεις Μίσθωσης Ακινήτων με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Επισημαίνεται ότι η Εκδότρια Εταιρία συμμετέχει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και ενοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι εταιρίες στις οποίες συμμετέχει (άμεση συμμετοχή) με ποσοστό μεγαλύτερο του 10% η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (Απρίλιος 2005):

| **ΕΤΑΙΡΙΑ** [1] | **% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ*** |
|---|---|
| MARATHON BANKING CORPORATION | 82,52% |
| TIRANA BANK S.A. INTERNATIONAL BANKING CORPORATION | 88,72% |
| PIRAEUS BANK ROMANIA S.A. | 99,99% |
| PIRAEUS ASSET MANAGEMENT EUROPE S.A. | 99,94% |
| ING - ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 40,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε. | 93,60% |
| ING ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΖΩΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ) | 49,90% |
| PIRAEUS LEASING ROMANIA S.R.L. | 99,39% |
| TIRANA LEASING S.A. | 100,00% |
| PIRAEUS LEASING BULGARIA S.A. | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ - ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. | 80,00% |
| EUROINVESTMENT & FINANCE LTD | 32,94% |
| ΕΤΒΑ FINANCE Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (πρώην ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΞΑΓΩΓΕΣ Α.Ε.) | 100,00% |
| PIRAEUS GROUP FINANCE PLC | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTIFIN Α.Ε. | 57,50% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ FACTORING Α.Ε. ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ | 72,36% |
| MULTI COLLECTION Α.Ε. | 25,50% |
| ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΒΟΤΙFIN Α.Ε. | 96,77% |
| ΑΘΩΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. | 10,00% |
| PICAR Α.Ε.Ε. | 100,00% |
| **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.**** | **41,64%** |
| BULFINA S.A. | 100,00% |
| ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α.Ε. | 65,00% |
| INSTREAMLINE Α.Ε.Π.Υ.Π. (νεοσυσταθείσα) | 99,83% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 1 ΛΙΜΙΤΕΔ | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 2 ΛΙΜΙΤΕΔ | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 3 ΛΙΜΙΤΕΔ | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΤΕΡΠΡΑΙΖΕΡΣ 4 ΛΙΜΙΤΕΔ | 100,00% |
| FAIRHOLME ENTERPRISES LTD | 100,00% |
| RUNIUS OVERSEAS LTD | 100,00% |
| MAYBOIL LTD | 100,00% |
| GIBDALE OVERSEAS LTD | 100,00% |

| ΕΤΑΙΡΙΑ [1] | % ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ* |
|---|---|
| CHINERGIDGE LTD | 100,00% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ Α.Ε. | 48,09% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (LEASING) Α.Ε. | 85,56% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE | 87,56% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN HOLDING Α.Ε. | 66,70% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ Α.Ε. (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ) | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. (υπό συγχώνευση με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.) | 100,00% |
| E-VISION ΠΡΟΗΓΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ Α.Ε. | 77,27% |
| ING - ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ) | 49,90% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTI CONSTRUCTION Α.Ε. | 100,00% |
| ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε. | 11,24% |
| ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΡΝΙΜΑ Α.Ε. | 12,50% |
| ΑΦΟΙ Π. ΜΑΝΕΣΗ Α.Ε. | 24,83% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ SHIPPING ENTERPRISES LTD | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΚΤΟΠΛΟΪΚΩΝ & ΑΛΛΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ (CTS Α.Ε.) | 100,00% |
| OBLIVIO COMPANY LTD | 100,00% |
| BLUE WINGS LTD | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ | 100,00% |
| ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΒΡΟΥ | 30,00% |
| ΒΟΙΩΤΙΚΗ Α.Ε. ΠΕΡΙΦΕΡ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΗΣΙΟΔΟΣ | 37,00% |
| ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. | 30,45% |
| ΤΑΛΩΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΡΗΤΗΣ | 12,85% |
| ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ) | 99,92% |
| GLOBAL CAPITAL LTD | 23,81% |
| PIRAEUS GROUP CAPITAL LTD | 100,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ - NNT Α.Ε. | 40,00% |
| CITY SERVERS Α.Ε. | 15,00% |
| ΟΜΙΛΟΣ ΗΛΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ ΕΙΔΩΝ ΚΗΠΟΥ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ | 24,48% |
| ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Α.Ε. | 19,00% |
| ΠΑΡΚΟ ΥΓΕΙΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗ Α.Ε. | 26,56% |
| Η ΠΕΝΤΕΛΗ Α.Ο.Τ.Κ.Ε. | 26,56% |
| ΠΑΤΡΙΝΑ Α.Τ.Κ.Ο.Ε. | 26,56% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΑΜΙΑΝΤΟΣ Α.Ε. | 98,40% |
| ΜΕΤΑΛΛΕΙΑ ΑΜΙΑΝΤΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΜΑΒΕ) Α.Ε. | 93,91% |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΑΛΥΒΟΣ Α.Ε. | 30,83% |
| Ε – VALLEY - ΓΕΝΙΚΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ Α.Ε. | 15,00% |
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΡΜΑΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. | ***43,77% |
| ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε. | 25,00% |
| ΣΤΑΛΚΟ Α.Β.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ | 25,00% |
| ΛΟΥΤΡΟΠΟΛΗ ΝΕΑΣ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ Α.Ε. | 49,00% |
| ΑΙΑΚΟΣ Α.Ε.Β.Ε.Ε.Π. | 48,99% |
| VIDEOSONIC Α.Ε. | 30,00% |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Α.Ε. (νεοσυσταθείσα) | 99,83% |

| ΕΤΑΙΡΙΑ [1] | % ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ* |
|---|---|
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPMENT Α.Ε. (νεοσυσταθείσα) | 99,83% |
| Α. ΜΟΥΡΟΥΖΗΣ & ΣΙΑ Α.Ε.Β.Ε.Υ. | 19,97% |
| PICAR Α.Ε.Ε. -ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε. - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Κοινοπραξία Διαχείρισης Μεγάρου Μ.Τ.Σ. | 90,00% |

** Αφορά μόνο τις άμεσες συμμετοχές της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.*

*** Αφορά το ποσοστό συμμετοχής πριν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.*

**** Αφορά 967.139 κοινές μετοχές. Επίσης η Τράπεζα διαθέτει και 9.278 προνομιούχες μετοχές, ήτοι 45,68% των προνομιούχων μετοχών.*

*(1) Σημειώνεται ότι πλέον των ανωτέρω εταιριών, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. μετά τη συγχώνευση με απορρόφηση της ETBAbank Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 10% σε εταιρίες οι οποίες βρίσκονται σε καθεστώς εκκαθάρισης ή υπό πτώχευση ή σε αδράνεια στις 31.12.2004.*

Τα Διοικητικά Συμβούλια της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. και της «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ Α.Ε.» (ΕΛΕΕΧΑ) την 07.04.2005, αποφάσισαν τη συγχώνευση των δύο Εταιριών με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, με εφαρμογή των σχετικών διατάξεων των Ν. 2190/1920, 2166/1993, 2515/1997 και 2992/2002.

## 7.3. Διεταιρικές Συναλλαγές

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εκδότριας καθώς και τα διεταιρικά υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις κατά την 31.12.2002 παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακας:

| **ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ 2002** (ποσά σε χιλ. €) | | | |
|---|---|---|---|
| **ΠΩΛΗΣΕΙΣ** | **Προς** | | |
| **Από** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** | **ΣΥΝΟΛΟ** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | | 4.316 | **4.316** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 4.847 | | **4.847** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **4.847** | **4.316** | **9.163** |

| **ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ 31.12.2002** (ποσά σε εκατ. €) | | |
|---|---|---|
| **ΥΠΟΧΡΕΗ ΕΤΑΙΡΙΑ →** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** |
| **ΑΠΑΙΤΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ↓** | | |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | - | - |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 1.287 | - |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ Α.Ε. | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **1.287** | **-** |

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ύψους €4.847 χιλ. αφορούσαν στην αγορά ακινήτων από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., στην παροχή υπηρεσιών συμβούλου για υπηρεσίες διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων, για υπηρεσίες συμβούλου τεχνικής υποστήριξης, καθώς και υπηρεσίες μελέτης συμβούλου εκδόσεως αδείας. Επισημαίνεται ότι οι συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. δεν ανανεώθηκαν.

Το ποσό των €4.316 χιλ. προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κατά τη χρήση 2002 αφορά σε ενοίκια που εισπράχθηκαν από την Εταιρία για την μίσθωση των ακινήτων της.

Κατά τη χρήση 2003 οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις καθώς και τα διεταιρικά υπόλοιπα την 31.12.2003 παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

| ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ 2003 (ποσά σε χιλ. €) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ΠΩΛΗΣΕΙΣ** | **Προς** | | | |
| **Από** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** | **ΣΥΝΟΛΟ** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | | 7.500 | 4.506 | **12.006** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 5 | | | **5** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) | 242 | | | **242** |
| ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε. | 29 | | | **29** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. | 3 | | | **3** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **279** | **7.500** | **4.506** | **12.285** |

| ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ 2003 (ποσά σε €) | | |
|---|---|---|
| **ΥΠΟΧΡΕΗ ΕΤΑΙΡΙΑ →** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.** |
| **ΑΠΑΙΤΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ↓** | | |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | | 100 |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) | 95 | |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. | 2 | |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **97** | **100** |

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ύψους € 242 χιλ. τη χρήση 2003, αφορούν την παροχή οικονομικών και διοικητικών (management), την παροχή υπηρεσιών εμπορικής αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης αυτών, σύμφωνα με τις μεταξύ τους συμβάσεις. (βλέπε κεφ. 4.8.2. «Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)».

Αντίστοιχα, οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. τη χρήση 2003, ύψους € 3 χιλ., αφορούν την παροχή υπηρεσιών λογιστικής και φορολογικής παρακολούθησης σύμφωνα με την από 03.11.2003 υπογραφείσα σύμβαση (βλέπε κεφ. 4.8.3. «Λοιπές Συμβάσεις»).

Τέλος η συναλλαγή της Εκδότριας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. αφορά στην πώληση του ακινήτου επί της οδού Αριστείδου 4, στην Αθήνα, όπου μετά από σχετικές διαπραγματεύσεις της Εταιρίας με την ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε., μεταβιβάστηκε (17284/30.12.2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου) το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Αριστείδου 4 στην «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.», η οποία και προέβη στη χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου προς την εταιρία ΝΕΣΤΩΡ Α.Ε. Το τίμημα της συγκεκριμένης μεταβίβασης ανήλθε σε € 7.500 χιλ.

Κατά τη χρήση 2003, το ποσό των € 4.506 χιλ. προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. αφορά σε ενοίκια που εισπράχθηκαν από την Εταιρία για την μίσθωση των ακινήτων της.

Με την εταιρία ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε. οι παρασχεθείσες υπηρεσίες τη χρήση 2003 αφορούσαν στην ανακατασκευή του ορόφου που στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2004 οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις καθώς και τα διεταιρικά υπόλοιπα την 31.12.2004 παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

| **ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ 2004** (ποσά σε χιλ. € ) | | | |
|---|---|---|---|
| **ΠΩΛΗΣΕΙΣ** | **Προς** | | |
| **Από** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.** | **ΣΥΝΟΛΟ** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | - | 3.974 | **3.974** |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 8 | - | **8** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) | 329 | - | **329** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ Α.Ε. | 73 | - | **73** |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. | 22 | - | **22** |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **432** | **3.974** | **4.406** |

| **ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ 2004** (ποσά σε €) | | |
|---|---|---|
| **ΥΠΟΧΡΕΗ ΕΤΑΙΡΙΑ** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.** | **ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.** |
| **ΑΠΑΙΤΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ** | | |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. | - | 100 |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.) | 8 | - |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. | 4 | - |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **12** | **100** |

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ύψους €8 χιλ. αφορούν στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών (βάσει της από 03.07.2003 μεταξύ τους σύμβασης), ενώ αυτές ύψους €3.974 χιλ. αφορούν σε ενοίκια που εισπράχθηκαν από την Εταιρία για την μίσθωση των ακινήτων της.

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ύψους €329 χιλ. τη χρήση 2004, αφορούν την παροχή οικονομικών και διοικητικών υπηρεσιών (management), την παροχή υπηρεσιών εμπορικής αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης αυτών, σύμφωνα με τις μεταξύ τους συμβάσεις (Βλέπε Κεφ. 4.8.2. «Συμβάσεις με την εταιρία ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.)»).

Οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε. τη χρήση 2004, ύψους €22 χιλ., αφορούν την παροχή υπηρεσιών λογιστικής και φορολογικής παρακολούθησης σύμφωνα με την από 03.11.2003 υπογραφείσα σύμβαση (βλέπε κεφ. 4.8.3. «Λοιπές Συμβάσεις»).

Τέλος, οι διεταιρικές συναλλαγές της Εταιρίας με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ Α.Ε., ύψους €73 χιλ. αφορούν την πληρωμή των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας.

# 8 ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΟΙ ΣΤΟΧΟΙ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

## 8.1. Στόχοι & Στρατηγική

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρίας είναι αφενός η συνεχής βελτίωση της ποιότητας και του μεγέθους του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της και αφετέρου η πραγματοποίηση καλών και σταθερών κερδοφοριών, που θα στηρίξουν τη εφαρμογή σημαντικής μερισματικής πολιτικής.

Στα πλαίσια της επίτευξης των στόχων της, η Εταιρία θα αξιοποιήσει:

- το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της και ιδιαίτερα τα σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματά του,
- το υπάρχον σημαντικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της,
- τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου,
- την τεχνογνωσία της διοίκησής της στο χώρο της ακίνητης περιουσίας,
- τις τάσεις και προοπτικές της αγοράς ακίνητης περιουσίας, όπως διαμορφώνονται στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η Εταιρία εκτιμά πως μέσω της επιτυχούς αξιοποίησης των παραπάνω, θα καταστεί σημαντικός παράγοντας στο χώρο της ακίνητης περιουσίας σταθερού εισοδήματος και θα συμβάλει στην καλή λειτουργία του θεσμού των εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.

Μετά από την περίοδο της τελευταίας τριετίας, όπου οι αξίες μίσθωσης και πώλησης επαγγελματικών ακινήτων και ιδιαίτερα γραφειακών χώρων, σημείωσαν ήπια προσαρμογή, οι τελευταίες εξελίξεις του χώρου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα εμφανίζονται ενθαρρυντικές για την Εταιρία δεδομένου της αυξανόμενης ζήτησης, που παρατηρείται στην κτηματαγορά, για ποιοτικά ακίνητα εισοδήματος και αξιόπιστους μισθωτές με μακροχρόνιες μισθωτικές συμβάσεις. Οι τάσεις αυτές αναμένεται να ενισχύσουν μελλοντικά τις αξίες των ακινήτων της Εταιρίας, προσφέροντας τη βάση για την περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας της.

Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας, σημειώνεται ότι η μόνη σημαντική πράξη κατά το α΄ τρίμηνο του 2005, αφορούσε στην ολοκλήρωση της μεταβίβασης του ακινήτου της επί της Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75 αντί ποσού €8 εκατ. σύμφωνα με τους όρους του σχετικού προσυμφώνου (βλέπε κεφ. 4.3. «Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών» ενότητα «6. Ακίνητο: Λεωφ. Βασιλ. Σοφίας 75, Αθήνα, Ν. Αττικής»).

# 9 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η μερισματική πολιτική, που ακολούθησε η Εταιρία κατά την περίοδο 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

| **ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **(ποσά σε χιλ. €)** | **2000** | **2001** | **2002**[1] | **2003** | **2004** |
| Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. | (119) | 1.643 | 972 | 6.775 | 7.076 |
| Συνολικό Μέρισμα | - | - | 2.093 | 4.491 | 6.736 |
| **% επί των κερδών μετά από Φόρους** | **-** | **-** | **215,3%** | **66,3%** | **95,2%** |

*(1) Για τη χρήση 2002, η Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.06.2003 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος ύψους € 2.093 χιλ. περίπου από τα κέρδη των χρήσεων 2001- 2002.*

Κατά τις χρήσεις 2000 και 2001, η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα. Στη χρήση 2002, το συνολικό μέρισμα που διανεμήθηκε ανήλθε σε €2.093 χιλ., ενώ τη χρήση 2003 αυξήθηκε σε απόλυτες τιμές και ανήλθε σε €4.491 χιλ. Κατά τη χρήση 2004, το συνολικό διανεμόμενο μέρισμα αυξήθηκε κατά 50% και ανήλθε σε €6.736 χιλ.

Το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις για τη μερισματική πολιτική των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Συγκεκριμένα, προβλέπει τα παρακάτω:

1. Η Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 35% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την Εταιρία, με απόφαση της Γενικής της Συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, κέρδη κεφαλαίου μπορούν να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού, για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση κινητών αξιών σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Αυτή η κράτηση παύει υποχρεωτικά, όταν το αποθεματικό φθάσει στο 300% της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας σε κινητές αξίες.

2. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης επιτρέπεται ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

3. Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στο τέλος μιας εταιρικής χρήσεως διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η Εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημιά που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43 παρ. 5 περιπ. ε΄ του Κ.Ν. 2190/1920.

4. Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στο τέλος μιας εταιρικής χρήσεως διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η Εταιρία αναγράφει στις οικονομικές της καταστάσεις, ως αξία του ακινήτου, την αξία κτήσης του, ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση, αναγράφεται σε ξεχωριστή πρόσθετη κατάσταση υπεραξιών ακινήτων, η οποία συνοδεύει τους ισολογισμούς της χρήσης της Εταιρίας.

5. Εφόσον στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημιά από την αποτίμηση των κινητών αξιών, για την κάλυψη της ζημιάς, επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημιάς.

6. Η Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας δεν επιτρέπεται να καταβάλλει, κατά τη διάρκεια μιας εταιρικής χρήσης, στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά το 10% των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή το 20% της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεών της, στο τέλος κάθε χρήσης.

Το καταστατικό της Εταιρίας είναι εναρμονισμένο με τις παραπάνω ρυθμίσεις του Νόμου.

Σημειώνεται ότι οι νέες μετοχές που θα προέλθουν από την παρούσα αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2004.

# 10 ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ

## 10.1. Γενική Αξιολόγηση της Εκδότριας Εταιρίας

Η τιμή προσφοράς των μετοχών που διατίθενται με Δημόσια Προσφορά, καθορίζεται και αναγγέλλεται από τους Κυρίους Αναδόχους, όπως περιγράφεται στο κεφ. 2.2.1 «Τιμή Προσφοράς», στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 4 του Π.Δ. 348/85, όπως ισχύει.

Η τιμή προσφοράς θα καθοριστεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι θεσμικοί επενδυτές στο Βιβλίο Υποβολής Προσφορών (διαδικασία Bookbuilding). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους θεσμικούς επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των ιδιωτών επενδυτών.

Οι θεσμικοί επενδυτές θα υποβάλλουν τις προσφορές τους, μέσω των Αναδόχων, για τις μετοχές της Εκδότριας Εταιρίας εντός δεσμευτικού εύρους τιμών που θα ανακοινωθεί από τους Κυρίους Αναδόχους, σύμφωνα με το Π.Δ. 348/1985 όπως ισχύει, το αργότερο την προτεραία της έναρξης της Δημόσιας Προσφοράς. Η ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών δεν μπορεί να υπερβαίνει την κατώτατη τιμή του εύρους κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 15%.

Κατά την περίοδο που προηγείται της διαδικασίας του Βιβλίου Προσφορών (pre marketing period) οι Κύριοι Ανάδοχοι υποχρεούται να λάβουν ενδεικτικές προσφορές από επαρκή αριθμό θεσμικών επενδυτών οι οποίοι καλύπτουν σημαντικό τμήμα της αγοράς, ώστε να είναι σε θέση να προσδιορίσουν, σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, την τιμή που θα ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς. Άλλοι παράγοντες που θα συνεκτιμηθούν για τον προσδιορισμό του ενδεικτικού εύρους τιμών είναι η εσωτερική αξία της μετοχής και οι προοπτικές της ελληνικής κεφαλαιαγοράς και οικονομίας.

Για τον καθορισμό του εύρους τιμών εντός του οποίου θα υποβάλλονται ανταγωνιστικές προσφορές, μέσω της διαδικασίας του Βιβλίου προσφορών, ελήφθησαν υπ' όψιν τα εξής:

- Η μοναδικότητα της Εταιρίας στον χώρο των Επενδυτικών Εταιριών Χαρτοφυλακίου Ακινήτων.
- Η θέση της Εταιρίας στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς ο οποίος ενισχύει ιδιαίτερα τον θεσμικό χαρακτήρα του Real Estate.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν οι εταιρίες Χαρτοφυλακίου Ακινήτων διεθνώς (Real Estate Close-End Funds), τα οποία είναι:

  - Η χαμηλή συγκριτικά διακύμανση της τιμής της μετοχής.
  - Η σχετικά σταθερή απόδοση που έχουν οι μετοχές των εταιριών του είδους, λόγω των μακροχρόνιων συμβάσεων μισθώσεως, που συνάπτουν με χρήστες των ακινήτων τους.
  - Η προστασία των αποδόσεων αυτών από τον πληθωρισμό, αφού οι μισθωτικές συμβάσεις συνήθως περιλαμβάνουν ετήσιες αναπροσαρμογές, τουλάχιστον ίσες με τον πληθωρισμό (εν προκειμένω, οι έως σήμερα μισθωτικές συμβάσεις της Εταιρίας έχουν κατά μέσο όρο ετήσια αναπροσαρμογή (Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) + 1%).
  - Επιπλέον, δημιουργούνται προοπτικές επιπρόσθετης κερδοφορίας από την πώληση ακινήτων σε υπεραξία (εάν και εφόσον οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέπουν).

- Τα πλεονεκτήματα που παρέχει ο Νόμος (Ν. 2778/99) στις εταιρίες Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας και αφορούν:

  - Την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης (περί το 11%) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, που δημιουργεί σημαντική ωφέλεια στην αποδοτικότητα των αγοραζομένων ακινήτων σε σύγκριση με τις κοινές εταιρίες εκμετάλλευσης ακινήτων.
  - Στην απαλλαγή φόρου εισοδήματος 32% επί των κερδών των εταιριών του είδους. Έναντι της ως άνω απαλλαγής, καταβάλλεται φόρος ύψους μόνον 0,3% επί της αξίας του ενεργητικού των εταιριών Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας.
  - Επίσης, οι εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας απαλλάσσονται του συμπληρωματικού φόρου 3% επί των εσόδων από μισθώματα, καθώς και του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (περίπου 0,7% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων).
  - Οι εταιρίες του είδους δεν απαιτείται να προβαίνουν σε αποσβέσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου τους (που επιβαρύνουν την κερδοφορία τους), παρά μόνον σε προβλέψεις, εφόσον υπάρξει υποτίμηση των ακινήτων τους, με βάση τις εκτιμήσεις του Σ.Ο.Ε.

- Το γεγονός ότι ο Ν. 2778/99 επιβάλλει την απόκτηση κατασκευασμένων ακινήτων και μάλιστα μόνον εμπορικών χρήσεων, αποκλείει από τις εταιρίες του είδους να αναλαμβάνουν κινδύνους κατασκευής και ανάπτυξης (development risk), με απροσδιόριστες συνέπειες στην κερδοφορία τους.

- Τέλος, ιδιαίτερο στοιχείο αποτελεί η εμπειρία του management της Εταιρίας στον χώρο των ακινήτων και αποτελεί κατά το δυνατόν μία διασφάλιση για την επιτυχή πορεία και εξέλιξη της Εταιρίας.

## 10.2. Καθαρά Κέρδη και Κέρδη ανά Μετοχή (EPS)

Οι σχέσεις Καθαρών Κερδών ανά Μετοχή (EPS) παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες:

**ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

| | | **ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (ποσά σε χιλ. €)** | | | **ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ [4] (ποσά σε €)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Έτος** | **Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών [1]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγουμένων Χρήσεων [2], [3]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγουμένων Χρήσεων [2], [3]** |
| 2000 | 118.135 | (119) | (119) | (119) | (1,00) | (1,00) | (1,00) |
| 2001 | 2.837.336 | 2.843 | 1.643 | 1.643 | 1,00 | 0,58 | 0,58 |
| 2002 | 11.014.200 | 1.935 | 972 | 972 | 0,18 | 0,09 | 0,09 |
| 2003 | 34.167.822 | 7.107 | 6.775 | 6.746 | 0,21 | 0,20 | 0,20 |
| 2004 | 37.423.800 | 7.304 | 7.076 | 6.806 | 0,20 | 0,19 | 0,18 |
| Μ.Ο. διετίας 2003 - 2004 | | | | | 0,20 | 0,19 | 0,19 |
| Μ.Ο. τριετίας 2002 - 2004 | | | | | 0,19 | 0,16 | 0,16 |
| Μ.Ο. τετραετίας 2001 - 2004 | | | | | 0,40 | 0,26 | 0,26 |
| Μ.Ο. πενταετίας 2000 - 2004 | | | | | 0,12 | 0,01 | 0,01 |

**ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

| | | **ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ [5] (ποσά σε χιλ. €)** | | | **ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ [4] (ποσά σε €)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Έτος** | **Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών [1]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου [2], [6]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Ελέγχου [2], [6]** |
| 2000 | 118.135 | (502) | (502) | (502) | (4,25) | (4,25) | (4,25) |
| 2001 | 2.837.336 | 2.857 | 1.658 | 1.645 | 1,01 | 0,58 | 0,58 |
| 2002 | 11.014.200 | 1.947 | 984 | 968 | 0,18 | 0,09 | 0,09 |
| 2003 | 34.167.822 | 7.125 | 6.792 | 6.536 | 0,21 | 0,20 | 0,19 |
| 2004 | 37.423.800 | 7.299 | 7.071 | 7.071 | 0,20 | 0,19 | 0,19 |
| Μ.Ο. διετίας 2003 - 2004 | | | | | 0,20 | 0,19 | 0,19 |
| Μ.Ο. τριετίας 2002 - 2004 | | | | | 0,19 | 0,16 | 0,16 |

| ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ [5] (ποσά σε χιλ. €) | | | ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ [4] (ποσά σε €) | | |
| **Έτος** | **Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών [1]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου [2], [6]** | **Προ Φόρων** | **Μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. [2]** | **Μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Ελέγχου [2], [6]** |
| Μ.Ο. τετραετίας 2001 - 2004 | | | | | 0,40 | 0,27 | 0,26 |
| Μ.Ο. πενταετίας 2000 - 2004 | | | | | (0,53) | (0,64) | (0,64) |

**Σημειώσεις:**

1. Για τον υπολογισμό του σταθμισμένου αριθμού μετοχών έχει ληφθεί υπόψη η μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 3,00 σε € 1,00 η κάθε μία, οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά την μετατροπή του από Δρχ. σε Ευρώ και η κεφαλαιοποίηση αποθεματικού υπέρ το Άρτιο.
2. Οι Αμοιβές των μελών Δ.Σ. για την ιδιότητά τους αυτή ήταν μηδενικές κατά τις χρήσεις 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2004.
3. Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2003. Το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2002 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2003 και το σύνολο των φόρων φορολογικού ελέγχου της χρήσης 2003 επιβάρυνε τα κέρδη προς διάθεση της χρήσης 2004.
4. Με βάση τον σταθμισμένο αριθμό μετοχών.
5. Για τον υπολογισμό των Αναμορφωμένων Αποτελεσμάτων έχουν ληφθεί υπόψη οι παρατηρήσεις του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Παρασκευόπουλου, ο οποίος διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας μέχρι και τη χρήση 2003 καθώς επίσης και οι παρατηρήσεις της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κας. Δ. Ξενάκη η οποία διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας για τη χρήση 2004 καθώς επίσης και τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2000 - 2003.
6. Οι φόροι τα πρόστιμα και οι προσαυξήσεις που προέκυψαν από το φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2000 (υπερδωδεκάμηνη χρήση από 25.10.1999 - 31.12.2000) - 2003, ύψους € 285 χιλ. περίπου έχουν επιμεριστεί στις χρήσεις που αφορούν.

# 11 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

- Βεβαίωση Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2000 (περίοδος 25.10.1999 -31.12.2000) και Πιστοποιητικό Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2001 και Πιστοποιητικό Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2002 και Πιστοποιητικό Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2003 και Πιστοποιητικό Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2004 και Πιστοποιητικό Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή
- 1η Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2003
- 3η Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2004
- Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2002
- Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2003
- Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2004
- Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2002
- Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2003
- Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (πρώην ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.) χρήσης 2004

Συνεργαζόμενοι
Ορκωτοί
Λογιστές α.ε.ο.ε.

ΣΟΛ α.ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

**ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ**

Αθήνα, 2 Φεβρουαρίου 2005

Προς το
Διοικητικό Συμβούλιο του
**Χρηματιστηρίου Αθηνών**
Σοφοκλέους 10, Αθήνα

Ενταύθα

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ – ΛΟΓΙΣΤΗ**

Κύριοι, σας βεβαιώνουμε ότι κατά τον έλεγχο της χρήσης του 2004 της εταιρείας **«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.»,** δεν είχαμε καμία διαφωνία με τη Διοίκηση της Εταιρείας. Επίσης, το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας κρίθηκε επαρκές.

Η παρούσα, σας απευθύνεται κατόπιν αιτήματος της ελεγχόμενης Εταιρείας, ενόψει της εισαγωγής των μετοχών της στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με εκτίμηση
**Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ**
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13631
ΣΟΛ αεοε

# ΑΝΤΙUM Α.Ε.

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

***ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ 46308/06/Β/00/60***

( Ποσά σε δραχμές )

***ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2000- Α' ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (25.10.1999 - 31.12.2000)***

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

| | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 31/12/00 | | |
|---|---|---|---|
| | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠΙΣΤΗ ΑΞΙΑ |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως & α΄ εγκαταστάσεως | 963.240 | 224.756 | 738.484 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 684.597.057 | 11.409.951 | 673.187.106 |
| | 685.560.297 | 11.634.707 | 673.925.590 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| II. *Ενσώματες ακινητοποιήσεις* | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 446.502.857 | 0 | 446.502.857 |
| 3. Κτίρια & Τεχνικά έργα | 3.910.985.458 | 26.073.236 | 3.884.912.222 |
| Σύνολο Ακινητοποιήσεων ( ΓΙΙ ) | 4.357.488.315 | 26.073.236 | 4.331.415.079 |
| Σύνολο Παγίου Ενεργητικού ( ΓΙΙΙ) | | | 4.331.415.079 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| *II. Απαιτήσεις* | | | |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 115.812 |
| IV. *Διαθέσιμα* | | | |
| 1. Ταμείο | | 0 | |
| 3. Καταθέσεις Όψεως | | 464.470.865 | 464.470.865 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 464.586.677 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ) | | | 5.469.927.346 |

**ΠΑΘΗΤΙΚΟ**

| | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 31/12/00 |
|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | |
| I. *Κεφάλαιο ( 470.000 μετοχές Χ 1.000 δρχ.)* | |
| 1. Καταβλημένο | 470.000.000 |
| V. *Αποτελέσματα εις νέο* | |
| Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο | (40.386.115) |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑV) | 429.613.885 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | |
| II. *Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις* | |
| 1. Προμηθευτές | 4.134.349.463 |
| 3. Τράπεζες λ/βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων | 900.000.000 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη | 5.718.306 |
| 11.Πιστωτές διάφοροι | 245.692 |
| Σύνολο Υποχρεώσεων (ΓΙΙ) | 5.040.313.461 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ) | 5.469.927.346 |

**Σημειώσεις:**

1) Η Εταιρεία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.
2) Επί των ακινήτων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.
3) Κατά την διάρκεια της πρώτης χρήσης έγινε αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου 450.000.000 δρχ.
4) Το κονδύλι " Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως " αφορά κυρίως τα έξοδα κτήσεως των ακινήτων της εταιρείας , που απόκτήθηκαν τον Δεκέμβριο του 2000. Οι αντίστοιχες αποσβέσεις διενεργήθησαν κατ' ακολουθία, μόνο για το χρονικό διάστημα του μήνα που αποκτήθηκαν τα ακίνητα.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
### ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2000 (25.10.1999 - 31.12.2000)

| | | |
|---|---|---|
| *Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως* | | |
| **Μείον : 1.** Έξοδα Διοικητικής λειτουργίας | | 41.145.195 |
| Μερικά αποτελέσματα (ζημίες) εκμεταλλεύσεως | | (41.145.195) |
| ΠΛΕΟΝ : | | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα | | 772.080 |
| Ολικά αποτελέσματα (ζημίες) εκμετάλευσης | | (40.373.115) |
| ***ΜΕΙΟΝ :*** | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | | 13.000 |
| **ΜΕΙΟΝ :** | | |
| Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 37.707.943 | |
| Μείον : Οι από αυτές ενσωματωμ.στο λειτουρ.κόστος | (37.707.943) | 0 |
| ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΖΗΜΙΕΣ) ΧΡΗΣΗΣ | | (40.386.115) |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | |
|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα ( ζημίες ) χρήσεως | (40.386.115) |
| ΜΕΙΟΝ : 1. Φόρος εισοδήματος | 0 |
| Ζημίες εις νέον | (40.386.115) |

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2001

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ | Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ |
|---|---|---|
| ΣΤΑΥΡΟΣ ΜΙΧ. ΛΕΚΚΑΚΟΣ | ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΟΔ. ΜΠΕΗΣ | ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Ν. ΚΑΡΑΝΤΖΑ |
| ΑΔΤ Λ 258687 | ΑΔΤ Σ 253637 | ΑΔΤ Λ 126584 |

### ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "ANTIUM A.E."

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα, της Ανώνυμης Εταιρείας "ANTIUM A.E." της Α' υπερδωδεκάμηνης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2000. Ο έλεγχός μας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν. 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και που είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:
1) Λαμβάνοντας υπόψη και τη Σημείωση Νο 4 της εταιρείας τα αποτελέσματα της χρήσης δεν επιβαρύνθηκαν με επιπλέον αποσβέσεις εξόδων εγκατάστασεως ύψους € 368.238,74 (δρχ. 125.477.350) 2) Δεδουλευμένοι τόκοι της χρήσεως, ποσού € 14.893 (δρχ. 5.075.000) καταχωρήθηκαν την επόμενη χρήση με συνέπεια να μην επιβαρυνθούν ισόποσα τα αποτελέσματα της παρούσης χρήσεως. 3) Επειδή ο φορολογικός έλεγχος της χρήσεως βρίσκεται σε εξέλιξη, οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31.12.2000, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές.

ΑΘΗΝΑ , 30 Ιουνίου 2003
**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ**
**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13631**
**Σ.Ο.Λ. Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών**

# ANTIUM A.E.

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ 44485/01ΑΤ/Β/99/417**

*(ΠΟΣΑ ΣΕ ΔΡΑΧΜΕΣ)*

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2001- 2η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01.01.2001 - 31.12.2001)

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | Ποσά Κλειόμενης χρήσεως 2001 | | | Ποσά Προηγούμενης χρήσεως 2000 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ/ΣΤΗ ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ/ΣΤΗ ΑΞΙΑ |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως & α΄ εγκαταστάσεως | 963.240 | 417.404 | 545.836 | 963.240 | 224.756 | 738.484 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.098.426.195 | 231.095.187 | 867.331.008 | 684.597.057 | 11.409.951 | 673.187.106 |
| | 1.099.389.435 | 231.512.591 | 867.876.844 | 685.560.297 | 11.634.707 | 673.925.590 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **II. *Ενσώματες ακινητοποιήσεις*** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 2.563.767.857 | 0 | 2.563.767.857 | 446.502.857 | 0 | 446.502.857 |
| 3. Κτίρια & Τεχνικά έργα | 4.643.720.458 | 254.287.872 | 4.389.432.586 | 3.910.985.458 | 26.073.236 | 3.884.912.222 |
| 6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός | 274.036 | 74.082 | 199.954 | 0 | 0 | 0 |
| Σύνολο Ακινητοποιήσεων ( ΓΙΙ ) | 7.207.762.351 | 254.361.954 | 6.953.400.397 | 4.357.488.315 | 26.073.236 | 4.331.415.079 |
| **Σύνολο Παγίου Ενεργητικού ( ΓΙΙ)** | | | 6.953.400.397 | | | 4.331.415.079 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **II. *Απαιτήσεις*** | | | | | | |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 220.621.053 | | | 115.812 |
| **IV. *Διαθέσιμα*** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | 38.370 | | | 0 | |
| 3. Καταθέσεις Όψεως | | 10.255.350 | 10.293.720 | | 464.470.865 | 464.470.865 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 230.914.773 | | | 464.586.677 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 15.200.000 | | | 0 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)** | | | 8.067.392.014 | | | 5.469.927.346 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | Ποσά Κλειόμενης χρήσεως 2001 | Ποσά Προηγούμενης χρήσεως 2000 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| **I. *Κεφάλαιο μετοχικό ( 3.671.400 μετοχές Χ 1.000 δρχ.)*** | | |
| 1. Καταβλημένο | 3.671.400.000 | 470.000.000 |
| **IV. *Αποθεματικά κεφάλαια*** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 30.268.521 | 0 |
| 4. Έκτακτα αποθεματικά | 0 | 0 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων | 979.784 | 0 |
| | 31.248.305 | 0 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέο** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 488.188.312 | 0 |
| Υπόλοιπο ζημιων χρήσεως εις νέο | 0 | -40.386.115 |
| | 488.188.312 | -40.386.115 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙV+ΑV)** | 4.190.836.616 | 429.613.885 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| **II. *Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις*** | | |
| 1. Προμηθευτές | 0 | 4.134.349.463 |
| 3. Τράπεζες & Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 3.217.421.787 | 900.000.000 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη | 658.331.011 | 5.718.306 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 802.600 | 245.692 |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων (ΓΙΙ)** | 3.876.555.398 | 5.040.313.461 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)** | 8.067.392.014 | 5.469.927.346 |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:**

1) Η Εταιρεία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσης.

2) Επί των ακινήτων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

3) Στην παρούσα χρήση με την από 9.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, το Μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά δρχ. 3.201.400.000 με καταβολή μετρητών, για το σκοπό αυτό, εκδόθηκαν 3.201.400 νέες κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ η κάθε μία. ( ΦΕΚ 2184/ 17.3.2003)

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2001 ( 01.01.2001 - 31.12.2001 )

| | | Ποσά Κλειόμενης χρήσεως 2001 | | Ποσά Προηγούμενης χρήσεως 2000 |
|---|---|---|---|---|
| ***Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως*** | | | | |
| Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | 1.429.400.000 | | 0 |
| **Μείον : 1.** Έξοδα Διοικητικής λειτουργίας | | 452.908.029 | | 41.145.195 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 976.491.971 | | -41.145.195 |
| ΠΛΕΟΝ : 4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα | 12.656.934 | | 772.080 | |
| ΜΕΙΟΝ : 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | 20.556.248 | -7.899.314 | 0 | 772.080 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης | | 968.592.657 | | -40.373.115 |
| **ΜΕΙΟΝ :** | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | | 0 | | 13.000 |
| **ΜΕΙΟΝ :** | | | | |
| Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 448.166.602 | | 37.707.943 | |
| Μείον : Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 448.166.602 | 0 | 37.707.943 | 0 |
| **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΗΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ** | | 968.592.657 | | -40.386.115 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | Κλειόμενης χρήσεως 2001 | Προηγούμενης χρήσεως 2000 |
|---|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα ( κέρδη ) χρήσεως | 968.592.657 | -40.386.115 |
| (-) Υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων | -40.386.115 | 0 |
| Σύνολο | 928.206.542 | -40.386.115 |
| ΜΕΙΟΝ : 1. Φόρος εισοδήματος | 390.615.643 | 0 |
| 2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργ.κόστος φόροι | 18.154.283 | 0 |
| **Κέρδη προς διάθεση** | 519.436.616 | -40.386.115 |
| Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής : | | |
| 1. Τακτικό Αποθεματικό | 30.268.521 | 0 |
| 6β. Αφορολόγητο αποθεματικό εσόδων φορολογουμένων κατ΄ειδικό τρόπο | 979.784 | 0 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | 488.188.312 | 0 |
| | 519.436.616 | -40.386.115 |

Αθήνα 5 Μαρτίου 2002

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΟΔ. ΜΠΕΗΣ**
Α.Δ.Τ. Σ 253837

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΔΡ. ΜΠΙΚΑΚΗΣ**
Α.Δ.Τ. Α 096731

ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

**ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤ. ΚΑΖΗΛΑ**
Α.Δ.Τ. Σ 050382
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0008077

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**
Προς τους κ κ. Μετόχους της " ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της εταιρείας « ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2001. Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν.2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και που είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η Εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η Εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου πρός την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις.Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920. Απο τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψε το εξής : Επειδή ο φορολογικός έλεγχος της χρήσεως βρίσκεται σε εξέλιξη, οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και τα στοιχεία της Εταιρείας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατηρήση μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2001, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν απο εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε την προηγούμενη χρήση.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2003
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ **ΣΠ.ΚΟΥΦΟΣ**
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13631
Σ.Ο.Λ / Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

# ANTIUM A.E.

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ 44485/01ΑΤ/Β/99/417**

*(ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ)*

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 - 3η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01.01.2002 - 31.12.2002)

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

| | Κλειόμενης χρήσεως 2002 | | | Προηγούμενης χρήσεως 2001 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ/ΣΤΗ ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ/ΣΤΗ ΑΞΙΑ |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως & α΄ εγκαταστάσεως | 2.826,82 | 1.790,31 | 1.036,51 | 2.826,82 | 1.224,96 | 1.601,87 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 3.858.409,91 | 1.449.923,35 | 2.408.486,56 | 3.223.554,50 | 678.195,71 | 2.545.358,79 |
| | 3.861.236,73 | 1.451.713,66 | 2.409.523,07 | 3.226.381,32 | 679.420,66 | 2.546.960,66 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| ***II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις*** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 9.154.831,27 | 0,00 | 9.154.831,27 | 7.523.896,87 | 0,00 | 7.523.896,87 |
| 3. Κτίρια & Τεχνικά έργα | 15.753.726,36 | 1.594.357,76 | 14.159.368,60 | 13.627.939,72 | 746.259,35 | 12.881.680,37 |
| 6. Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός | 1.759,49 | 540,44 | 1.219,05 | 804,21 | 217,41 | 586,80 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση & προκαταβολές | 11.482.800,00 | 0,00 | 11.482.800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Σύνολο Ακινητοποιήσεων ( ΓΙΙ ) | 36.393.117,12 | 1.594.898,20 | 34.798.218,92 | 21.152.640,79 | 746.476,76 | 20.406.164,04 |
| **Σύνολο Παγίου Ενεργητικού ( ΓΙΙ)** | | | 34.798.218,92 | | | 20.406.164,04 |
| **III. Συμμετοχές και αλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις** | | | | | | |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 19.157,31 | | | - |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| ***II. Απαιτήσεις*** | | | | | | |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 533.098,51 | | | 647.457,24 |
| ***IV. Διαθέσιμα*** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | 0,00 | | | 112,60 | |
| 3. Καταθέσεις Όψεως και προθεσμίας | | 238.664,07 | 238.664,07 | | 30.096,40 | 30.209,01 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 771.762,58 | | | 677.666,25 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 0,00 | | | 44.607,48 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)** | | | 37.998.661,88 | | | 23.675.398,42 |

**ΠΑΘΗΤΙΚΟ**

| | Κλειόμενης χρήσεως 2002 | Προηγούμενης χρήσεως 2001 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| ***I. Κεφάλαιο μετοχικό ( 3.671.400 μετοχ. Χ 3 Ευρώ)*** | | |
| 1. Καταβλημένο | 11.014.200,00 | 10.774.468,09 |
| ***IV. Αποθεματικά κεφάλαια*** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 151.702,31 | 88.829,12 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων η;ομνη | 2.875,37 | 2.875,37 |
| | 154.577,68 | 91.704,49 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέο** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως ας νέο | 9.279,07 | 1.432.687,64 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (AI+AIV+AV)** | 11.178.056,75 | 12.298.860,21 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| ***II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις*** | | |
| 3. Τράπεζες & Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 22.581.776,63 | 9.442.176,92 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη | 830.477,18 | 1.932.005,90 |
| 8. Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις | 1.287.380,00 | - |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 2.092.698,00 | - |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 23.048,49 | 2.355,38 |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων (ΓΙΙ)** | 26.815.380,30 | 11.376.538,21 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Εξοδα χρήσεως δουλευμένα | 5.224,83 | |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ+Δ)** | 37.998.661,88 | 23.675.398,42 |

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1) Η Εταιρεία δεν απασχόλησε έμμισθο προσωπικό κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

2) Επί των Ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη

3) Στο λογαριασμό "Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση" περιλαμβάνονται και αμοιβές συμβούλων € 719.800 που θα επιβαρύνουν, δια των αποσβέσεων, τα αποτελέσματα των επομένων χρήσεων.

4) Με την από 27.9.2002 Έκτακτη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε , κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2842/2000, η μετατροπή του Μετοχικού Κεφαλαίου και της μετοχής της εταιρείας σε ΕΥΡΩ.
Για το σκοπό αυτό το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά ΕΥΡΩ 239.731,91 με ισότοση κεφαλαιοποίηση των κερδών προηγουμένων χρήσεων και ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής.
Η σχετική τροποποίηση του καταστατικού δεν έχει εγκριθεί ακόμη απο τη Νομαρχία.

5) Για τη διανομή μερίσματος δεν λήφθηκε υπόψη ο περιορισμός του άρθρου 43 του Ν. 2190/1920, επειδή, με βάση την από 25.9.2002 αποτίμηση των ακινήτων της εταιρείας που έγινε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, προέκυψαν υπεραξίες ΕΥΡΩ 24.518.487,74 (Θα εμφανιστούν μελλοντικά στα αποθεματικά), λαμβανομένων υπόψη και των αναπόσβεστων εξόδων αγοράς των ακινήτων ΕΥΡΩ 2.337.925,28 που περιλαμβάνονται στα "Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως".

6) Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την 31.12.2002

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 ( 01.01.2002 - 31.12.2002)

| | | Κλειόμενης χρήσεως 2002 | | Προηγούμενης χρήσεως 2001 |
|---|---|---|---|---|
| ***Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως*** | | | | |
| Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | 5.090.950,19 | | 4.194.864,27 |
| **Μείον : 1. Έξοδα Διοικητικής λειτουργίας** | | 2.436.194,96 | | 1.329.150,49 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 2.654.755,23 | | 2.865.713,78 |
| ΠΛΕΟΝ : 4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα | 9.019,09 | | 37.144,34 | |
| ΜΕΙΟΝ : 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | 728.590,46 | (719.571,37) | 60.326,48 | (23.182,14) |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμετάλλευσης | | 1.935.183,86 | | 2.842.531,64 |
| **ΜΕΙΟΝ :** | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | | 624,00 | | 0,00 |
| **ΜΕΙΟΝ :** | | | | |
| Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 1.620.714,45 | | 1.315.235,81 | |
| Μείον : Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 1.620.714,45 | 0,00 | 1.315.235,81 | 0,00 |
| **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ) ΧΡΗΣΗΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ** | | 1.934.559,86 | | 2.842.531,64 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | | Κλειόμενης χρήσεως 2002 | Προηγούμενης χρήσεως 2001 |
|---|---|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα ( κέρδη ) χρήσεως | | 1.934.559,86 | 2.842.531,64 |
| Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων | 1.432.687,64 | | (118.521,25) |
| Μείον: Ποσό χρησιμοποιηθέν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου | 239.731,91 | 1.192.955,73 | |
| Σύνολο | | 3.127.515,59 | 2.724.010,39 |
| ΜΕΙΟΝ : 1. Φόρος εισοδήματος | | 831.162,68 | 1.146.340,84 |
| 2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργ.κόστος φόροι | | 131.502,64 | 53.277,42 |
| **Κέρδη προς διάθεση** | | 2.164.850,27 | 1.524.392,13 |
| Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής : | | | |
| 1. Τακτικό Αποθεματικό | | 62.873,20 | 88.829,12 |
| 2. Πρώτο μέρισμα | | 660.852,00 | _ |
| 3. Πρόσθετο μέρισμα | | 1.431.846,00 | _ |
| 6β. Αφορολόγητο αποθεματικό εσόδων φορολογουμένων κατ΄ειδικό τ | | 0,00 | 2.875,37 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | | 9.279,07 | 1.432.687,64 |
| | | 2.164.850,27 | 1.524.392,13 |

Αθήνα 25 Ιανουαρίου 2003

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΟΔ. ΜΠΕΗΣ
Α.Δ.Τ. Σ 253837

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓ. ΤΣΑΜΗΣ
Α.Δ.Τ. Π 576443

ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤ. ΚΑΖΗΛΑ
Α.Δ.Τ. Σ 050382
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0008077

### ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ - ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της εταιρείας " ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "**

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της εταιρείας «ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2002. Ο έλεγχός μας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν. 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και που είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας, απεικονίζουν μαζί με το προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η υπ΄αριθμό (6) σημείωση της εταιρείας, την περιουσιακή διάθρωση και την οικονομική θέση αυτής κατά την 31ηΔεκεμβρίου 2002, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

Αθήνα, 4 Φεβρουαρίου 2003
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΜΟΣΚΟΦΙΔΗΣ**
**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 11381**
**ΣΟΛ Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών**

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

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ 44485/01/Β/99/333(02)**

**Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003**

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 - 4η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 )

### ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

| | Ποσά κλειομένης χρήσεως 2003 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2002 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβεστη Αξία | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβεστη Αξία |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 2.826,82 | 2.355,67 | 471,15 | 2.826,82 | 1.790,31 | 1.036,51 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.154.596,56 | 1.107.658,77 | 46.937,79 | 117.660,75 | 47.099,47 | 70.561,28 |
| | 1.157.423,38 | 1.110.014,44 | 47.408,94 | 120.487,57 | 48.889,78 | 71.597,79 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις* | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 13.690.190,39 | 0,00 | 13.690.190,39 | 9.881.000,77 | 0,00 | 9.881.000,77 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 23.076.416,02 | 1.652.111,58 | 21.424.304,44 | 18.768.306,02 | 2.997.181,64 | 15.771.124,38 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 2.193,09 | 1.350,16 | 842,93 | 1.759,49 | 540,44 | 1.219,05 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση & προκαταβολές | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.482.800,00 | 0,00 | 11.482.800,00 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 36.768.799,50 | 1.653.461,74 | 35.115.337,76 | 40.133.866,28 | 2.997.722,08 | 37.136.144,20 |
| *III. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις* | | | | | | |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 22.238,01 | | | 19.157,31 |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ) | | | 35.137.575,77 | | | 37.155.301,51 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *II. Απαιτήσεις* | | | | | | |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες) | | | 100.000,00 | | | 0,00 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 581.198,64 | | | 533.098,51 |
| 12. Λογαριασμοί διαχείρισεως προκαταβολών και πιστώσεων | | | 198,60 | | | 0,00 |
| | | | 681.397,24 | | | 533.098,51 |
| *IV. Διαθέσιμα* | | | | | | |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 12.197.784,93 | | | 238.664,07 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 12.879.182,17 | | | 771.762,58 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα επόμενων χρήσεων | | | 3.730,29 | | | 0,00 |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 6.150,00 | | | 0,00 |
| | | | 9.880,29 | | | 0,00 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)** | | | **48.074.047,17** | | | **37.998.661,88** |

### ΠΑΘΗΤΙΚΟ

| | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2003 | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2002 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| *I. Κεφάλαιο μετοχικό ( 37.423.800 μετοχ. Χ 1 Ευρώ)* | | |
| 1. Καταβλημένο | 37.423.800,00 | 11.014.200,00 |
| IV. Αποθεματικά κεφάλαια | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 496.817,42 | 151.702,31 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων | 2.875,37 | 2.875,37 |
| | 499.692,79 | 154.577,68 |
| V. Αποτελέσματα εις νέο | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 1.919.014,50 | 9.279,07 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙV+ΑV) | 39.842.507,29 | 11.178.056,75 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 2.763,20 | 0,00 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις (για υποτίμηση ακινήτων) | 3.225.905,00 | 0,00 |
| | 3.228.668,20 | 0,00 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| 2α. Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες) | 2.859,83 | 0,00 |
| 3. Τράπεζες & Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 0,00 | 22.581.776,63 |
| 4. Προκαταβολές Πελατών | 33.000,00 | 0,00 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 371.050,70 | 830.477,18 |
| 6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 2.597,61 | 0,00 |
| 8. Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις | 0,00 | 1.287.360,00 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 4.490.856,00 | 2.092.698,00 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 102.507,54 | 23.048,49 |
| Σύνολο υποχρεώσεων ( ΓΙΙ) | 5.002.871,68 | 26.815.360,30 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Εξοδα χρήσεως δουλευμένα | 0,00 | 5.224,83 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)** | **48.074.047,17** | **37.998.661,88** |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :**

1) Με απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. αποφ.5/266/14.03.2003) η εταιρεία μετατράπηκε σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π) σύμφωνα με τον νόμο 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

2) Με την από 18.03.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφασίστηκε η μετατροπή της εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, και η αλλαγή της επωνυμίας της από ΑΝΤΙUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" σε "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε." με το διακριτό τίτλο "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π." (ΦΕΚ 2336/24.03.2003). Στη συνέχεια με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων μετονομάσθηκε σε "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ"

3) Στην τρέχουσα χρήση, η εταιρεία πραγματοποίησε δύο αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου της ήτοι α) Με την από 14.02.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 7.880.000 με καταβολή μετρητών, συνολικού ύψους € 26.409.600. Η διαφορά των παραπάνω ποσών, € 18.549.600, πιστώθηκε στο λογαριασμό "Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο". β) Με την από 11.03.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 18.549.600 με την κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού "Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο".
Με την από 21.07.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίσθηκε η μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της εταιρείας από € 3 σε € 1 με ταυτόχρονη αύξηση του αριθμού των μετοχών της εταιρείας από 12.474.600 ονομαστικές μετοχές σε 37.423.800 ονομαστικές μετοχές. Σημειώνεται ότι με την από 24.09.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 12.474.600 δια της εκδόσεως 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1η κάθε μια με καταβολή μετρητών δια δημόσιας εγγραφής.
Ηδη η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με την ολοκλήρωση της οποίας θα ξεκινήσει η κάλυψη της ανωτέρω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της με δημόσια εγγραφή.

4) Μετά την μετατροπή της εταιρεία σε Ε.Ε.Α.Π. το αναπόσβεστο υπόλοιπο € 2,2 εκατ.περίπου, των εξόδων κτήσεως ακινητοποιήσεων της 31/03/2003, προσαυξήσε τις επί μέρους αξίες των ακινήτων που αφορούσε.

5) Ο φόρος εισοδήματος κατά την παρούσα χρήση υπολογίστηκε με βάση τα προβλεπόμενα από τον Ν.2778/1999 περί Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.

6) Το κονδύλι των προβλέψεων υποτίμησης ακινήτων ύψους € 3.225.905 σχηματίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/99, για τις περιπτώσεις που κατά την τιήσα αποτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών διαπιστώθηκε υποτίμηση της αξίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με την αξία κτήσης του. Οι υπεραξίες των ακινήτων σε σχέση με την αξία κτήσης τους, που έχουν διαπιστωθεί από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών στις 31.12.2003, ανέρχονται σε € 31.104.271,47 και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της εταιρείας.

7) Στην παρούσα χρήση αποσβέσηκαν ολοσχερώς τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δημιουργήθηκαν στη χρήση αυτή.

8) Επί των ακινήτων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

9) Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2002.

10) Έγινε αναμόρφωση σε ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσεως 2002, για να καταστουν συγκρισιμα με αυτά της κλειόμενης χρήσης.

11) Τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται από το αγοροπωλησία ιδιοκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 701.2) και εκμίσθωση ιδιοκτητων ακινήτων ( ΣΤΑΚΟΔ 702.0 )

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 ( 01.01.2003 - 31.12.2003)

| | Ποσά κλεισμένης χρήσεως 2003 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2002 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως** | | | | | | |
| Κύκλος εργασιών (Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων) | | 7.500.000,00 | | | 0,00 | |
| (Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων) | | 5.959.930,58 | 13.459.930,58 | | 5.090.950,19 | 5.090.950,19 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | | -2.426.749,21 | | | -2.295.569,68 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 11.033.181,37 | | | 2.795.380,51 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | | 613.048,71 | | | 102.022,55 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | | 39.189,60 | 652.238,30 | | 38.602,73 | 140.625,28 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη ) εκμεταλλεύσεως | | | 10.380.943,07 | | | 2.654.755,23 |
| ΠΛΕΟΝ | | | | | | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | | 139.860,47 | | | 9.019,09 | |
| ΜΕΙΟΝ: | | | | | | |
| 1. Προβλέψεις υποτιμήσεως ακινήτων | 3.225.905,00 | | | 0,00 | | |
| 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 200.143,11 | 3.426.048,11 | -3.286.187,64 | 728.590,46 | 728.590,46 | -719.571,37 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 7.094.755,43 | | | 1.935.183,86 |
| **ΙΙ. ΠΛΕΟΝ : Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 900,00 | | | 0,00 | | |
| 3. Εσοδα προηγούμενων χρήσεων | 13.281,24 | 14.181,24 | | 0,00 | 0,00 | |
| Μείον: | | | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | 1.438,87 | | | 624,00 | | |
| 3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 40,00 | 1.478,87 | 12.702,57 | 0,00 | 624,00 | -624,00 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | | 7.107.458,00 | | | 1.934.559,86 |
| ΜΕΙΟΝ: | | | | | | |
| Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων | | 1.469.132,50 | | | 1.620.714,45 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | | 1.469.132,50 | 0,00 | | 1.620.714,45 | 0,00 |
| **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων** | | | 7.107.458,00 | | | 1.934.559,86 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | Ποσά κλεισμένης χρήσεως 2003 | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2002 | |
|---|---|---|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως | | 7.107.458,00 | | 1.934.559,86 |
| (+) : Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) προηγούμενων χρήσεων | 9.279,07 | | 1.432.687,64 | |
| Μείον: Ποσό χρησιμοποιηθέν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου | 0,00 | 9.279,07 | 239.731,91 | 1.192.955,73 |
| (-) : Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγουμενων χρήσεων | | -29.101,29 | | 0,00 |
| Σύνολο | | 7.087.635,78 | | 3.127.515,59 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος | 176.054,54 | | 831.162,68 | |
| 2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι | 156.595,63 | 332.650,17 | 131.502,64 | 962.665,32 |
| **Κέρδη προς διάθεση** | | 6.754.985,61 | | 2.164.850,27 |
| *Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής* | | | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | | 345.115,11 | | 62.873,20 |
| 2. Πρώτο μέρισμα | | 2.360.997,29 | | 660.852,00 |
| 3. Πρόσθετο μέρισμα | | 2.129.858,71 | | 1.431.846,00 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | | 1.910.014,50 | | 9.279,07 |
| | | 6.754.985,61 | | 2.164.850,27 |

Αθήνα, 20 Ιανουαρίου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΟΔ. ΜΠΕΗΣ
Α.Δ.Τ. Σ 253837

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓ. ΤΣΑΜΗΣ
Α.Δ.Τ. Π 576443

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΠΝΤ Α.Ε.
ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤ. ΚΑΖΗΛΑ
Α.Δ.Τ. Σ 050382
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0008077

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π."**

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Εταιρίας "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π." της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2003. Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κωδ. Ν.2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιριών", τις διατάξεις του Ν.2778/1999 για τα "Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που είναι σύμφωνες με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, εκτός των σημειώσεων 4, 5, 6 και 7 της εταιρίας κάτω από τον Ισολογισμό. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920. Από το έλεγχό μας διαπιστώσαμε ότι, όπως προκύπτει και από την σημείωση 9 της εταιρείας, η παρούσα χρήση δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, έτσι οι φορολογικές υποχρεώσεις της χρήσεως 2003 δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, απεικονίζουν, μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπόψη η παραπάνω παρατήρηση μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση, εκτός απ'αυτές που έγιναν στα πλαίσια της μετατροπής της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99 και περιγράφονται στις σημειώσεις 4, 5 και 6 της εταιρείας.

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2004

ΣΟΛ Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631
ΣΟΛ Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

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

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ 44485/01/Β/99/333(02)**

**Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003**

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 - 5η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 )**

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

| | Ποσά κλειομένης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβεστη Αξία | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβεστη Αξία |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 2.826,82 | 2.826,82 | 0,00 | 2.826,82 | 2.355,67 | 471,15 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.172.296,56 | 1.134.822,26 | 37.474,30 | 1.154.596,56 | 1.107.658,77 | 46.937,79 |
| Σύνολο εξόδων εγκατάστασης (Β) | 1.175.123,38 | 1.137.649,08 | 37.474,30 | 1.157.423,38 | 1.110.014,44 | 47.408,94 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις* | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 13.718.979,90 | 0,00 | 13.718.979,90 | 13.690.190,39 | 0,00 | 13.690.190,39 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 23.037.561,07 | 1.713.444,17 | 21.324.116,90 | 23.076.416,02 | 1.652.111,58 | 21.424.304,44 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 2.193,09 | 1.726,52 | 466,57 | 2.193,09 | 1.350,16 | 842,93 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση & προκαταβολές | 1.214.600,00 | 0,00 | 1.214.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 37.973.334,06 | 1.715.170,69 | 36.258.163,37 | 36.768.799,50 | 1.653.461,74 | 35.115.337,76 |
| *ΙΙΙ. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις* | | | | | | |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 39.523,50 | | | 22.238,01 |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙ+ΓΙΙΙ) | | | 36.297.686,87 | | | 35.137.575,77 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *ΙΙ. Απαιτήσεις* | | | | | | |
| *1. Πελάτες* | | | 500.000,00 | | | 0,00 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες) | | | 0,00 | | | 100.000,00 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 377.988,99 | | | 581.198,64 |
| 12. Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών και πιστώσεων | | | 198,60 | | | 198,60 |
| Σύνολο απαιτήσεων (ΔΙΙ) | | | 878.187,59 | | | 681.397,24 |
| *IV. Διαθέσιμα* | | | | | | |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 14.572.856,94 | | | 12.197.784,93 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙΙΙ+ΔΙV) | | | 15.451.044,53 | | | 12.879.182,17 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα επόμενων χρήσεων | | | 6.770,67 | | | 3.730,29 |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 874,72 | | | 6.150,00 |
| Σύνολο μεταβατικών λογαριασμών ενεργητικού (Ε) | | | 7.645,39 | | | 9.880,29 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)** | | | **51.793.851,09** | | | **48.074.047,17** |

## ΠΑΘΗΤΙΚΟ

| | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| *Ι. Κεφάλαιο μετοχικό ( 37.423.800 μετοχ. Χ 1 Ευρώ)* | | |
| 1. Καταβλημένο | 37.423.800,00 | 37.423.800,00 |
| ΙΙΙ. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις Επενδύσεων - Δωρεές Παγίων | | |
| 2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 726.165,81 | 0,00 |
| IV. Αποθεματικά κεφάλαια | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 837.137,92 | 496.817,42 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων | 2.875,37 | 2.875,37 |
| | 840.013,29 | 499.692,79 |
| V. Αποτελέσματα εις νέο | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 1.648.084,30 | 1.919.014,50 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (AI+AIV+AV) | 40.638.063,40 | 39.842.507,29 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 9.174,67 | 2.763,20 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις (για αποτίμηση ακινήτων) | 3.137.128,54 | 3.225.905,00 |
| Σύνολο Προβλέψεων για κινδύνους και έξοδα | 3.146.303,21 | 3.228.668,20 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | |
| 2α. Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες) | 1.769,50 | 2.859,83 |
| 4. Προκαταβολές Πελατών | 800.000,00 | 33.000,00 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 407.765,22 | 371.050,70 |
| 6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 4.848,54 | 2.597,61 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 6.736.284,00 | 4.490.856,00 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 57.618,51 | 102.507,54 |
| Σύνολο υποχρεώσεων ( ΓΙΙ) | 8.008.285,77 | 5.002.871,68 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 1.198,71 | 0,00 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)** | **51.793.851,09** | **48.074.047,17** |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :**

1) Με απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. αποφ.5/266/14.03.2003) η εταιρεία μετατράπηκε σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π) σύμφωνα με τον νόμο 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

2) Με την από 01.12.2004 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων επαναπαφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 12.474.600 δια της εκδόσεως 12.474.600 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1η κάθε μια με καταβολή μετρητών δια δημόσιας εγγραφής.
Ήδη το ΔΣ του ΧΑ αποδέχτηκε κατά τη συνεδρίασή του στις 18.01.2005 την αίτηση της εταιρίας για εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο και θα διαβιβάσει τον φάκελό της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου και την χορήγηση της άδειας της Δημόσιας Εγγραφής.

3) Το κονδύλι των προβλέψεων υποτίμησης ακινήτων ύψους € 3.137.128,54 σχηματίσθηκε σύμφωνα με τις αξίες ακινήτων την 31/12/2004, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/99, για τις περιπτώσεις που κατά την αποτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών διαπιστώθηκε υποτίμηση της αξίας του κάθε ακινήτου σε σχέση με την αξία κτήσης του. Οι υπεραξίες των ακινήτων σε σχέση με την αξία κτήσης τους, που έχουν διαπιστωθεί από την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών στις 31.12.2004, ανέρχονται σε € 29.380.079,60 και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της εταιρείας.

4) Το κονδύλι των "Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση & προκαταβολών" στο Πάγιο Ενεργητικό της εταιρίας αφορά την προκαταβολή ποσού € 1.214.600,00, για την απόκτηση οριζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park", δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.

5) Το κονδύλι "Προκαταβολές Πελατών" στις Υποχρεώσεις της εταιρίας αφορά την είσπραξη προκαταβολής ποσού € 800.000,00 για την πώληση του ακινήτου της επί της Β. Σοφίας 75, δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.

6) Κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/ 1992 η εταιρία προέβαι κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των ήδη σχηματισμένων αποσβέσεων τριών ακινήτων της. Η αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της εταιρίας στο Βόλο (Ιάσονος & Κ. Καρτάλη), στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή & Κατούνη & Μητροπόλεως), και στην Αθήνα (Λ. Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου), των οποίων η αναπροσαρμοσμένη αξία κτήσεως τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας. Η προκύπτουσα υπεραξία € 726.165,81 εμφανίζεται στο κονδύλι "Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων" των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας.

7) Επί των ακινήτων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

8) Η εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της

9) Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι την χρήση 2003.

10) Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31/12/2004 ήταν 4 άτομα.

11) Τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται από το αγοροπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων (ΣΤΑΚΟΔ 701.2) και εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων ( ΣΤΑΚΟΔ 702.0 )

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 ( 01.01.2004 - 31.12.2004)**

| | Ποσά κλειομένης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως** | | | | | | |
| Κύκλος εργασιών (Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων) | | 2.935.000,00 | | | 7.500.000,00 | |
| (Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων) | | 5.653.158,77 | 8.588.158,77 | | 5.959.930,58 | 13.459.930,58 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | | 970.822,31 | | | 2.426.749,21 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 7.617.336,46 | | | 11.033.181,37 |
| **ΜΕΙΟΝ:** 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | | 616.848,15 | | | 613.048,71 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | | 53.200,76 | 670.048,93 | | 39.189,60 | 652.238,30 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη ) εκμεταλλεύσεως | | | 6.947.287,53 | | | 10.380.943,07 |
| **ΠΛΕΟΝ (ή μείον)** | | | | | | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | | 283.172,07 | | | 139.860,47 | |
| **ΜΕΙΟΝ:** | | | | | | |
| 1. Προβλέψεις υποτιμήσεως ακινήτων | 0,00 | | | 3.225.905,00 | | |
| 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 228,21 | 228,21 | 282.943,86 | 200.143,11 | 3.426.048,11 | -3.286.187,64 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 7.230.231,39 | | | 7.094.755,43 |
| **II. ΠΛΕΟΝ (ή μείον):** Έκτακτα αποτελέσματα | | | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 0,10 | | | 900,00 | | |
| 3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων | 1.208,38 | | | 13.281,24 | | |
| 4. Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων | 88.776,46 | 89.984,94 | | 0,00 | 14.181,24 | |
| **Μείον:** | | | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | 16.453,55 | | | 1.438,67 | | |
| 3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 141,60 | 16.595,15 | 73.389,79 | 40,00 | 1.478,67 | 12.702,57 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | | 7.303.621,18 | | | 7.107.458,00 |
| **ΜΕΙΟΝ:** | | | | | | |
| Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων | | 31.823,95 | | | 1.469.132,50 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | | 31.823,95 | 0,00 | | 1.469.132,50 | 0,00 |
| **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων** | | | **7.303.621,18** | | | **7.107.458,00** |

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (Λ/88)**

| | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | |
|---|---|---|---|---|
| **Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως** | | 7.303.621,18 | | 7.107.458,00 |
| (+) : Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών)προηγούμενων χρήσεων | | 1.918.278,82 | | 9.279,07 |
| (-): Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων | | -269.887,55 | | -29.101,29 |
| Σύνολο | | 8.952.012,45 | | 7.087.635,78 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος | 227.323,65 | | 176.054,54 | |
| 2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι | 0,00 | 227.323,65 | 156.595,63 | 332.650,17 |
| **Κέρδη προς διάθεση** | | **8.724.688,80** | | **6.754.985,61** |
| *Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής* | | | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | | 340.320,50 | | 345.115,11 |
| 2. Πρώτο μέρισμα | | 2.476.704,14 | | 2.360.997,29 |
| 3. Πρόσθετο μέρισμα | | 4.259.579,86 | | 2.129.858,71 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | | 1.648.084,30 | | 1.919.014,50 |
| | | 8.724.688,80 | | 6.754.985,61 |

Αθήνα 31 Ιανουαρίου 2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΝΙΚ. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ**
Α.Δ.Τ. Ξ 365123

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓ. ΤΣΑΜΗΣ**
Α.Δ.Τ. Π 576443

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΝΝΤ Α.Ε.
ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

**ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤ. ΚΑΖΗΛΑ**
Α.Δ.Τ. Σ 050382
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0008077

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π."**

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Εταιρίας "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π." της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2004. Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κωδ. Ν.2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιριών", τις διατάξεις του Ν.2778/1999 για τα "Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που είναι σύμφωνες με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, απεικονίζουν, μαζί με το Προσάρτημα, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

ΣΟΛ Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2005
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Σ.Π. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631
ΣΟΛ Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**
**"ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. "**
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003**
**ΕΔΡΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2 - 4, ΠΥΡΓΟΣ ΑΘΗΝΩΝ, ΚΤΙΡΙΟ Α', 115 27 ΑΘΗΝΑ**
**1η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2003**

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | | | | | | ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΛΥΨΕΙΣ | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. | | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ | % ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ | ΥΠΕΡΑΞΙΑ | ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ | ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΧΡΟΝΟΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΜΙΣΘΩΜΑ (Ετήσιο) |
| | | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3) - (1) | | | | | | | |
| 1 | Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και Πενταώροφο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος | 678,48 | 1.933,57 | 1.769.609,28 | 2.429.973,13 | 7.410.000,00 | 9,86% | 5.640.390,72 | Τραπεζικό Κατάστημα | 1. Αρ. Συμβολαίου Περιουσίας 31312/25397, Πρόσθετη Πράξη 11224/03 & 11223/03 και 2. Αρ. Συμβολαίου Αστικής Ευθύνης 4754 | 2.965.811,00 | Πυρκαϊά, Σεισμός, Ζημιές Πυρός, Ευρεία Έκρηξη, Στάσεις, Απεργίες, Οχλαγωγία, Πολιτικές Ταραχές, Κακόβουλες Ενέργειες, Τρομοκρατικές Ενέργειες, Θύελλα, Καταιγίδα, Πλημμύρα, Διάρρηξη Σωληνώσεων, Πρόσκρουση Οχήματος, Καπνός, Κλοπή κατόπιν Διαρρήξεως, Αποκομιδή Συντριμμάτων και Απορριμάτων - Εκκαθάριση και Εξομάλυνση Εδάφους, Πτώση Αεροσκαφών, Κάλυψη σε αξία Αποκατάστασης Καινούργιου, Κάλυψη Αστικής Ευθύνης Έναντι Τρίτων, Πυρκαϊά από Δάσος, Έκρηξη Λέβητα κεντρικής θέρμανσης, Βραχυκύκλωμα, Χαλάζι, Χιόνι, Παγετός, Διαρροή από τα συστήματα πυρόσβεσης, Κατάρρευση/κατολίσθηση/καθίζηση, Κάλυψη αποχετεύσεων ύδρευσης, Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα καιή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου, Θραύση κρυστάλλων, Αστική Ευθύνη του ασφαλιζόμενου ιδιοκτήτη, Κάλυψη Απώλειας Ενοικίων 1 έτους. | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 497.075,99 |
| 2 | Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ, Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου | Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσ/νίκη | 753,53 | 3.646,69 | 3.322.863,66 | 4.908.442,17 | 16.330.000,00 | 21,73% | 13.007.136,34 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 7.451.798,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 1.424.313,42 |
| 3 | Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και Εξαώροφο διατηρητέο ανατπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων | Κοραή 5, Αθήνα | 341,78 | 2.393,98 | 4.652.246,92 | 2.990.865,36 | 12.450.000,00 | 16,57% | 7.797.753,08 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 5.366.985,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 9 Έτη (2001 - 2009) | 1.376.517,92 |
| 4 | Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιόροφους | Κηφισσίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι | 262,06 | 625,93 | 748.722,14 | 625.148,58 | 1.840.000,00 | 2,45% | 1.091.277,86 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 1.023.037,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 242.802,36 |
| 5 | Ισόγειο κατάστημα με ημιόροφο και υπόγειο | Λ. Ποσειδώνος 26 & Ρήγα Φεραίου, Αλιμος - Αττικής | 202,69 | 421,00 | 274.239,30 | 597.681,86 | 1.725.000,00 | 2,30% | 1.450.760,70 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 549.670,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 141.475,56 |
| 6 | Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο | Αχαρνών 421, Αθήνα | 98,81 | 378,41 | 486.227,73 | 332.534,39 | 1.050.000,00 | 1,40% | 563.772,27 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 527.366,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 135.740,27 |
| 7 | Οκταώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα | 464,00 | 1.720,64 | 6.690.000,00 | 3.362.957,74 | 6.690.000,00 | 8,90% | 0,00 | Γραφεία και Parking | | 3.163.610,00 | | ΥΠΕΧΩΔΕ | 9 Έτη (2001 - 2009) | 710.822,49 |
| 8 | Τετραώροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο "Αίθριο" | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι | 2.442,75 | 16.285,00 | 2.970.000,00 | 3.103.017,35 | 2.970.000,00 | 3,95% | 0,00 | Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων | | 3.860.000,00 | | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕΒΕ | Υπό Διαπραγμάτευση | 8.804,11 |
| | | | | | | | | | | Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων | | | | Α. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 99.752,40 |
| | | | | | | | | | | Εμπορικό Κέντρο | | | | BELLADURMIE NTE B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 41.078,26 |
| 9 | Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας - | 12.175,60 | 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 777.000,00 | 1,03% | 232.939,17 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | 1. Αρ. Συμβολαίου Περιουσίας 33299/27726, Πρόσθετη Πράξη Αρ. 11257 και 2. Αρ. Συμβολαίου Αστικής Ευθύνης 4821 | 294.450,00 | Πυρκαϊά, Σεισμός, Ζημιές Πυρός, Βραχυκύκλωμα, Έκρηξη, Στάσεις, Απεργίες, Οχλαγωγία, Πολιτικές Ταραχές, Κακόβουλες Ενέργειες, Τρομοκρατικές Ενέργειες, Θύελλα, Καταιγίδα, Πλημμύρα, Διάρρηξη Σωληνώσεων, Πρόσκρουση Οχήματος, Καπνός, Κλοπή κατόπιν Διαρρήξεως, Καθίζηση καν/ή κατολίσθηση εδάφους, Πτώση Αεροσκαφών, Πτώση Κεραυνού, Θραύση Κρυστάλλων, Κατάρευση Οικοδομών, Κάλυψη σε αξία Αποκατάστασης Καινούργιου, Αστική Ευθύνη Έναντι Τρίτων, Απώλεια Ενοικίων 1 έτους. | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.439,00 |
| 10 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας | 4.531,70 | 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 60.000,00 | 0,08% | 9.508,03 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 58.300,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.718,00 |
| 11 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας | 3.325,93 | 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.359.000,00 | 1,81% | 31.735,84 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 209.700,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 80.172,00 |
| 12 | Οικοπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κοντίσας, Θέση Αμμούδας, Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων | 7.170,07 | 186,16 | 563.000,00 | 237.748,42 | 563.000,00 | 0,75% | 0,00 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 88.240,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 23.004,00 |
| 13 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Αθηνών αρ. 11 με τη Ξεύδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας | 3.200,00 | 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.198.000,00 | 1,59% | 237.617,64 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 275.900,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.305,00 |
| 14 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Θέση Γουουρράδες, Δήμος Λουτρακίου - Περαχώρας, Ισθμός Κορίνθου | 278,00 | 64,50 | 67.268,17 | 23.198,72 | 78.000,00 | 0,10% | 10.731,83 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 32.250,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.636,00 |
| 15 | Αγροτεμάχια με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα) | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση Τσίτα ή Φουσκάρι, Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας | 3.533,18 | 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 224.000,00 | 0,30% | 21.173,69 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 123.420,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 10.971,00 |
| 16 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 80ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, θέση Μπαθαρίστρα, Ν. Κορινθίας | 5.287,05 | 341,46 | 469.786,65 | 130.354,39 | 522.000,00 | 0,69% | 52.213,35 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 170.730,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 25.416,00 |
| 17 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Ακτερίνης, Ν. Λαρίσης | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 388.000,00 | 0,52% | 35.947,54 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 69.665,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 19.044,00 |
| 18 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση Ράγνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 94.000,00 | 0,13% | 12.843,35 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 104.605,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.392,00 |
| 19 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 597.000,00 | 0,79% | 66.184,67 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 58.830,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.045,00 |
| 20 | Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση Τζάβρος, Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 440.000,00 | 0,59% | 51.175,17 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 90.215,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 21.060,00 |
| 21 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση Νέο Λιμάνι, Κορακιωφωλία Κέρκυρας | 1.034,48 | 301,12 | 790.000,00 | 791.934,58 | 790.000,00 | 1,05% | 0,00 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 150.560,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 33.012,00 |
| 22 | Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, Θέση Κανταρλάκας, Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 92.000,00 | 0,12% | 14.937,49 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 69.665,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 4.158,00 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - 8, Θέση Μέση Αγυιά ή Κούρτεση, Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 929.000,00 | 1,24% | 157.811,64 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 103.330,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 41.724,00 |
| 24 | Οικόπεδο και Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων | Λ. Ποσειδώνος & Πανώπτης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 882.000,00 | 1,17% | 106.652,59 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 390.660,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 42.057,00 |
| 25 | Οικόπεδο και Ακίνη;ο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Τ.Κ. Λάρισης | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 778.000,00 | 1,04% | 134.348,00 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 96.760,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.997,00 |
| 26 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 335.000,00 | 0,45% | 36.365,35 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 88.275,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 16.155,00 |
| 27 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 749.000,00 | 1,00% | 56.177,91 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 95.000,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 35.433,00 |
| 28 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Κορίνθου 129 & Λιτηγγος, θέση Τζνη, Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 709.000,00 | 0,94% | 36.574,86 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 72.830,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.726,00 |
| 29 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση Παναγία Ερμιόνισσα, Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 931.000,00 | 1,24% | 248.242,38 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 129.950,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 39.825,00 |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | | **80.982,53** | **34.227,23** | **31.855.728,53** | **25.213.739,47** | **62.960.000,00** | **83,77%** | **31.104.271,47** | | | **27.881.612,00** | | | | **5.271.671,78** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | | | **12.197.784,93** | **16,23%** | | | | | | | | |
| Καταθέσεις Όψεως | | | | | | | 107.784,93 | | | | | | | | | |
| Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | | | 12.090.000,00 | | | | | | | | | |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | | **75.157.784,93** | **100,00%** | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Μετοχικό Κεφάλαιο** | **37.423.800,00** |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **39.842.507,29** |
| **Απαιτήσεις** | **681.397,24** |
| **Υποχρεώσεις** | **5.002.871,68** |
| **Αριθμός Μετοχών (σε Τεμ.) 1 Ευρώ η Μετοχή** | **37.423.800** |

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**
**31.12.2003**

| | |
|---|---|
| **Κύκλος Εργασιών** | |
| " Από Πωλήσεις Ακινήτων | 7.500.000,00 |
| " Από Μισθώσεις Ακινήτων | 5.959.930,58 |
| **Σύνολο** | **13.459.930,58** |
| Μείον : Κόστος Πωληθέντων | 1.208.145,73 |
| **Σύνολο** | **12.251.784,85** |
| Μείον: Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 362.519,69 |
| Μείον: Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσιμων | 39.189,60 |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα** | **11.850.075,56** |
| Μείον: Χρεωστικοί Τόκοι & Συναφή Έξοδα | 200.143,11 |
| Πλέον: Πιστωτικοί Τόκοι & Συναφή Έσοδα | 139.860,47 |
| Μείον: Προβλέψεις Υποτίμησης Ακινήτων | 3.225.905,00 |
| Πλέον: Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα | 14.181,24 |
| Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα | 1.470,67 |
| **Κέρδη προ Αποσβέσεων & Φόρων** | **8.576.590,49** |
| Μείον: Αποσβέσεις | 1.469.132,50 |
| **Κέρδη προ Φόρων** | **7.107.457,99** |
| Μείον: Φόροι τρέχοντς & Λοιποί Φόροι | 361.751,46 |
| Μείον: Αμοιβές Δ.Σ. | 0,00 |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ.** | **6.745.706,53** |

| | | Αξία Αποτίμησης Ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99 | % Επί του Ενεργητικού | Αξία Διαθεσίμων | % Επί του Ενεργητικού |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ευρώ | | | | |
| Αξία Ενεργητικού ως ισολογισμός 31.12.03 | 48.074.047,17 | | | | |
| Πλέον : Υπεραξία ακινήτων με βάση την Αποτίμηση του Ν. 2778/99 | | | | | |
| Υπεραξία 31.104.271,47 | | | | | |
| Υποαξία -3.225.905,00 | 27.878.366,47 | | | | |
| **Αξία των στοιχείων του Ενεργητικού με βάση τους κανόνες του άρθρου 22 παρ. 5 κ' 8 Ν. 2778/99** | **75.952.413,64** | **62.960.000,00** | **83%** | **12.197.784,93** | **16%** |

| | |
|---|---|
| | Ευρώ |
| Ι.Κ. Εταιρείας με βάση την προκύπτουσα υπεραξία από την αποτίμηση των ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99 (39.842.507,29+31.104.271,47) | **70.946.778,76** |
| Εσωτερική Αξία της Μετοχής (λαμβάνοντας υπόψη στα ίδια Κεφάλαια την Υπεραξία από αποτίμηση των Ακινήτων (70.946.778,76 / 37.423.800) | **1,90** |

**Σημείωσεις :**

1. Η αξία κτήσεως των ακινήτων (1 έως 8) που είχαν αποκτηθεί πριν την μετατροπή της Εταιρείας σε ΕΕΑΠ (Μάρτιο 2003) έχει μειωθεί με την αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων που είχαν υπολογισθεί μέχρι την συγκεκριμένη ημερομηνία. Η συνολική αξία των συσσωρευμένων αποσβέσεων αντέρχεται σε Ευρώ 1.651.232,72. Η Αξία Κτήσεως όλων των ακινήτων εφορά την αξία των βιβλίων και αποτελείται από την αξία κτήσεως πλέον των εξόδων αγοράς τους. Η Αντικειμενική Αξία των ακινήτων αναφέρεται σε αντικειμενικές αξίες που καθορίζονται από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Τα ημ. των οικοπέδων (1 - 8) έχουν υπολογισθεί βάσει των χιλιοστών της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.
2. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου της εταιρείας επί της οδού Αριστοτέλους 4, αντέχεται σε ποσό € 5.463.850,43.
3. Η Αξία Αποτίμησης αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2003, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
4. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 7, 8, 12 και 21 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την εφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού € 3.225.905,00 η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003 και εμφανίζεται στα Παθητικό του Ισολογισμού της 31.12.2003, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων.
5. Η επενδυτική πολιτική της εταιρείας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Ειδικά για το 2004 και ενόψει της επικείμενης εύρησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου β) την αξιοπιστία των μισθωτών γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

Αθήνα, 20 Ιανουαρίου 2004

| | | |
|---|---|---|
| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ |
| ΝΙΚΟΛΑΟΣ Θ. ΜΠΕΗΣ | ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓ. ΤΣΑΜΗΣ | ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤΟΥ ΚΑΖΗΛΑ |
| Α.Δ.Τ. Σ 253937 | Α.Δ.Τ. Π 576443 | Α.Δ.Τ. Σ 050382 |
| | | Α.Μ. Αδειας Ο.Ε.Ε. 0008077 |

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

**Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ"**

Ελέγξαμε την ανωτέρω κατάσταση επενδύσεων της "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" της 31ης Δεκεμβρίου 2003. Κατά τον έλεγχό μας εφαρμόσαμε τις ελεγκτικές διαδικασίες, τις οποίες κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου, στα πλαίσια των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Το κόστος κτήσεως των επενδύσεων της Εταιρείας σε Ακίνητα προκύπτει από τα βιβλία και στοιχεία αυτής. Η αποτίμηση των Ακινήτων έγινε σύμφωνα με τον τρόπο που περιγράφεται στις σημειώσεις της Εταιρείας κάτω από την κατάσταση επενδύσεων. Η ανωτέρω κατάσταση επενδύσεων απεικονίζει, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 παράγραφος 1 του Ν. 2778/1999, τις επενδύσεις της Εταιρείας σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003, την Αξία κτήσεως και Αξία Αποτίμησης τους κατά την ημερομηνία αυτή

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2004

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Σπ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 0831
ΣΟΛ Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**
**"ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. "**
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003**
**ΕΔΡΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : Λ. ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 2 - 4, ΠΥΡΓΟΣ ΑΘΗΝΩΝ, ΚΤΙΡΙΟ Α', 115 27 ΑΘΗΝΑ**
**3η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2004**

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | | | ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | | | | | ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΛΥΨΕΙΣ | | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. | | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ | % ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ | ΥΠΕΡΑΞΙΑ | ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ | ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ | ΜΙΣΘΩΤΗΣ | ΧΡΟΝΟΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΜΙΣΘΩΜΑ (Β' εξαμήνου 2004) |
| | | | ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΚΤΙΡΙΟ | (1) | (2) | (3) | | (3) - (1) | | | | | | | |
| 1 | Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και Πενταώροφο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων και χώρων υπόγειας στάθμευσης | Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος | 678,48 | 1.933,57 | 1.933.811,47 | 1.778.138,31 | 7.484.000,00 | 9,71% | 5.550.188,53 | Τραπεζικό Κατάστημα | 1. Αρ. Συμβολαίου Περιουσίας 31312 / 30086.Διάρκεια 31/12/2003-31/12/2004 και 2. Αρ. Συμβολαίου Αστικής Ευθύνης 4950, Διάρκεια 31/12/2003-31/12/2004 | 2.965.811,00 | Πυρκαία, Σεισμός, Ζημιές Πυρός, Ευρεία Έκρηξη, Στάσης, Απεργίες, Οχλαγωγία, Πολιτικές Ταραχές, Κακόβουλες Ενέργειες, Τρομοκρατικές Ενέργειες, Θύελλα, Καταιγίδα, Πλημμύρα, Διάρρηξη Σωληνώσεων, Πρόσκρουση Οχήματος, Καπνός, Κλοπή κατόπιν Διαρρήξεως, Αποκομιδή Συντριμμάτων και Απορριμάτων - Εκκαθάριση και Εξομάλυνση Εδάφους, Πτώση Αεροσκαφών, Κάλυψη σε αξία Αποκατάστασης Καινούργιου, Κάλυψη Αστικής Ευθύνης Έναντι Τρίτων. Πυρκαία από Δάσος, Έκρηξη Λέβητα κεντρικής θέρμανσης, Βραχυκύκλωμα, Χαλάζι, Χιόνι, Παγετός, Διαρροή από τα συστήματα πυροσβέσης, Καταρρευση/κατολίσθηση/καθίζηση, Κάλυψη αποχετεύσεων ύδρευσης, Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα καλή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου, Θραύση κρυστάλλων, Αστική Ευθύνη του ασφαλιζόμενου ιδιοκτήτη, Κάλυψη Απώλειας Ενοικίων 1 έτους. | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 258.727,92 |
| 2 | Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίρια Δ. Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου | Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη | 753,53 | 3.646,69 | 3.794.856,96 | 4.989.645,26 | 16.493.000,00 | 21,41% | 12.698.143,04 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 7.451.798,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 741.355,08 |
| 3 | Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και Εξαώροφο διατηρητέο αναπαλαιωμένο κτίριο γραφείων - κατ/μάτων | Κοραή 5, Αθήνα | 341,78 | 2.393,98 | 4.652.246,92 | 4.664.679,61 | 12.575.000,00 | 16,32% | 7.922.753,08 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 5.366.985,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 9 Έτη (2001 - 2009) | 716.477,58 |
| 4 | Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιόροφους | Κηφισσίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι | 262,06 | 625,93 | 838.692,46 | 715.718,02 | 1.874.000,00 | 2,43% | 1.035.307,54 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 1.023.037,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 126.378,48 |
| 5 | Ισόγειο κατάστημα και αποθήκη στο υπόγειο | Αχαρνών 421, Αθήνα | 98,81 | 378,41 | 486.227,73 | 355.085,24 | 1.060.000,00 | 1,38% | 573.772,27 | Τραπεζικό Κατάστημα | | 527.366,00 | | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 12 Έτη (2001 - 2012) | 70.652,76 |
| 6 | Οκτώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης | Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα | 464,00 | 1.720,64 | 6.757.000,00 | 3.489.144,25 | 6.757.000,00 | 8,77% | 0,00 | Γραφεία και Parking | | 3.163.610,00 | | ΥΠΕΧΩΔΕ | 9 Έτη (2001 - 2009) | 370.101,88 |
| 7 | Τετραώροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο "Αίθριο" | Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρουσι | 2.442,75 | 16.285,00 | 3.000.000,00 | 3.612.426,79 | 3.000.000,00 | 3,89% | 0,00 | Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων | | 3.860.000,00 | | ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕΒΕ | Υπό Διαπραγμα-τευση | 0,00 |
| | | | | | | | | | | Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων | | | | Α. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ | 10 Έτη (1998 - 2008) | 49.876,20 |
| | | | | | | | | | | Εμπορικό Κέντρο | | | | BELLADURMIENT E B.V. | 12 Έτη (2001 - 2013) | 21.668,12 |
| 8 | Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας | 12.175,60 | 639,40 | 544.060,83 | 258.415,22 | 785.000,00 | 1,02% | 240.939,17 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | 1. Αρ. Συμβολαίου Περιουσίας 33299 / 31034.Διάρκεια 27/03/2004-27/03/2005 και 2. Αρ. Συμβολαίου Αστικής Ευθύνης 5103.Διάρκεια 27/03/2004-27/03/2005 | 333.700,00 | Πυρκαία, Σεισμός, Ζημιές Πυρός, Βραχυκύκλωμα, Έκρηξη, Στάσεις, Απεργίες, Οχλαγωγία, Πολιτικές Ταραχές, Κακόβουλες Ενέργειες, Τρομοκρατικές Ενέργειες, Θύελλα, Καταγίδα, Πλημμύρα, Διάρρηξη Σωληνώσεων, Πρόσκρουση Οχήματος, Καπνός, Χιόνι, Παγετός, Χαλάζι, Κλοπή κατόπιν Διαρρήξεως, Καθίζηση και/ η καταλίσθηση εδάφους, Πτώση Αεροσκαφών, Πτώση Κεραυνού, Θραύση Κρυστάλλων, Κατάρευση Οικοδομών, Κάλυψη σε αξία Αποκατάστασης Καινούργιου, Αστική Ευθύνη Έναντι Τρίτων, Απώλεια Ενοικίων 1 έτους. | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 20.352,12 |
| 9 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδονίου, Δήμος Αγχιάλου - Ν. Μαγνησίας | 4.531,70 | 116,60 | 50.491,97 | 28.009,45 | 61.000,00 | 0,08% | 10.508,03 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 61.920,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 1.879,02 |
| 10 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων & travel shop | Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με Δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας | 3.325,93 | 426,20 | 1.327.264,16 | 1.198.914,06 | 1.373.000,00 | 1,78% | 45.735,84 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 235.090,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 55.425,54 |
| 11 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσας, Θέση Αμμουδάς, Δήμος Πασαρώνας, Ν. Ιωαννίνων | 7.170,07 | 186,16 | 564.320,18 | 237.748,42 | 569.000,00 | 0,74% | 4.679,82 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 118.910,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 15.903,42 |
| 12 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Αθηνών αρ. 11 με τη Ξευδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας | 3.200,00 | 1.517,80 | 960.382,36 | 562.593,26 | 1.210.000,00 | 1,57% | 249.617,64 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 349.640,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 38.234,16 |
| 13 | Αγροτεμάχιο με οικοπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων (4 κτίσματα) | Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση Τσίτα ή Φουσκάρι, Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας | 3.533,18 | 246,84 | 202.826,31 | 191.262,53 | 226.000,00 | 0,29% | 23.173,69 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 138.050,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 7.584,60 |
| 14 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λάρισης | 3.268,15 | 139,33 | 352.052,46 | 107.212,25 | 392.000,00 | 0,51% | 39.947,54 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 121.665,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 26.959,92 |
| 15 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας | 4.728,77 | 209,21 | 81.156,65 | 41.698,80 | 95.000,00 | 0,12% | 13.843,35 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 110.465,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 3.036,30 |
| 16 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων | 1.590,75 | 130,87 | 530.815,33 | 353.592,93 | 603.000,00 | 0,78% | 72.184,67 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 94.890,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 18.697,08 |
| 17 | Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση Τζάβρος, Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα | 2.490,75 | 180,43 | 388.824,83 | 279.096,27 | 444.000,00 | 0,58% | 55.175,17 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 118.295,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 14.559,48 |
| 18 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, θέση Νέο Λιμάνι, Κορακιάνα Κέρκυρας | 1.034,48 | 301,12 | 798.000,00 | 791.934,58 | 798.000,00 | 1,04% | 0,00 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 194.580,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 22.822,26 |
| 19 | Οικόπεδο και Δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | 275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλόνικης, Θέση Κονταρόλακας, Δήμος Σούρπης, Ν. Μαγνησίας | 8.564,21 | 241,20 | 77.062,51 | 48.739,88 | 93.000,00 | 0,12% | 15.937,49 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 75.205,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 2.874,54 |
| 20 | Οικόπεδο κείμενο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - 8, Θέση Μέση Αγυιά ή Κούρτεσι, Δήμος Πατρέων, Ν Αχαΐας | 1.484,11 | 206,66 | 771.188,36 | 500.470,14 | 938.000,00 | 1,22% | 166.811,64 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 158.960,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 28.845,12 |
| 21 | Οικόπεδο και Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων | Λ. Ποσειδώνος & Πανώτης, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής | 1.314,30 | 908,60 | 775.347,41 | 491.877,45 | 891.000,00 | 1,16% | 115.652,59 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 446.740,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 29.075,34 |
| 22 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Λάρισας - Αικατερίνης, Ν. Λάρισης | 3.152,38 | 193,52 | 643.652,00 | 121.650,10 | 786.000,00 | 1,02% | 142.348,00 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 203.660,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 13.165,74 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας | 1.234,76 | 176,55 | 298.634,65 | 264.702,90 | 338.000,00 | 0,44% | 39.365,35 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 109.815,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 11.168,46 |
| 24 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας | 2.099,26 | 190,00 | 692.822,09 | 363.779,01 | 756.000,00 | 0,98% | 63.177,91 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 142.240,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 24.496,02 |
| 25 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Κορίνθου 129 & Αστιγγος, θέση Τζίνη, Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας | 899,38 | 145,66 | 672.425,14 | 534.459,08 | 716.000,00 | 0,93% | 43.574,86 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 125.800,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.463,86 |
| 26 | Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεως υγρών καυσίμων | Οδός Παπαπαστόλου 65 & Αναπαύσεως, θέση Παναγία Ξηριώτισσα, Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας | 4.375,60 | 259,90 | 682.757,62 | 333.429,45 | 940.000,00 | 1,22% | 257.242,38 | Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων | | 183.050,00 | | BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών | 10 Έτη (2003 - 2012) | 27.532,32 |
| 27 | Προσύμφωνο προκαταβολής για την απόκτηση ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park" | Οδός Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, Δήμος Καματερής, Ν. Ροδόπης | 4.405/ 10.000 χιλιοστά ορίζοντίων ιδιοκτησιών του εμπορικού κέντρου "Kosmopolis Park" | | 1.214.600,00 | 0,00 | 1.214.600,00 | 1,58% | 0,00 | Εμπορικά Καταστήματα | ----- | 0,00 | ---- | ---- | ---- | ----- |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** | | **75.214,79** | **33.400,27** | **33.891.529,48** | **26.314.423,26** | **62.471.600,00** | **81,09%** | **29.380.079,60** | | | **27.681.282,00** | | | | **2.745.313,32** |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ** | | | | | | **14.572.856,94** | **18,91%** | | | | | | | | |
| | Καταθέσεις Όψεως | | | | | | 172.856,94 | | | | | | | | | |
| | Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.) | | | | | | 14.400.000,00 | | | | | | | | | |
| | **ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ** | | | | | | **77.044.456,94** | **100,00%** | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Μετοχικό Κεφάλαιο** | **37.423.800,00** |
| **Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων** | **40.638.063,40** |
| **Απαιτήσεις** | **879.187,59** |
| **Υποχρεώσεις** | **8.008.205,77** |
| **Αριθμός Μετοχών (σε Τεμ.) 1 Ευρώ η Μετοχή** | **37.423.800** |

| | | ΧΡΗΣΗ 2004 Ευρώ | ΧΡΗΣΗ 2003 Ευρώ | Αξία Αποτίμησης Ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99 2004 | 2003 | % Επί του Ενεργητικού 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Αξία Ενεργητικού ως Λογιστική Κατάσταση 31.12.04 | | 51.793.851,09 | 48.074.047,17 | | | | |
| Πλέον : Υπεραξία ακινήτων με βάση την Αποτίμηση του Ν. 2778/99 | | | | | | | |
| Υπεραξία | 29.380.079,60 | | | | | | |
| Υποαξία | -3.137.128,54 | 26.242.951,06 | 27.878.366,47 | | | | |
| **Αξία των στοιχείων του Ενεργητικού με βάση τους κανόνες του άρθρου 22 παρ. 5 κ' Ν. 2778/99** | | **78.036.802,15** | **75.952.413,64** | **62.471.600,00** | **62.960.000,00** | **80,05%** | **82,89%** |

| Αξία Διαθεσίμων 2004 | 2003 | % Επί του Ενεργητικού 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|
| **14.572.856,94** | **12.197.784,93** | **18,67%** | **16,06%** |

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**
**31.12.2004**

| | |
|---|---|
| **Κύκλος Εργασιών** | |
| " Από Πωλήσεις Ακινήτων | 2.935.000,00 |
| " Από Μισθώσεις Ακινήτων | 5.653.158,77 |
| ***Σύνολο*** | **8.588.158,77** |
| Μείον : Κόστος Πωληθέντων | 948.413,51 |
| ***Σύνολο*** | **7.639.745,26** |
| Μείον: Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας | 607.433,00 |
| **Μείον: Έξοδα Λειτουργίας διαθέτεως** | 53.200,78 |
| **Λειτουργικό Αποτέλεσμα** | **6.979.111,48** |
| Μείον: Χρεωστικοί Τόκοι & Συναφή Έξοδα | 228,21 |
| Πλέον: Πιστωτικοί Τόκοι & Συναφή Έσοδα | 283.172,07 |
| Μείον: Προβλέψεις Υποτίμησης Ακινήτων | 0,00 |
| Πλέον: Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα | 0,10 |
| Πλέον: Έσοδα από προβλέψεις προηγ.χρήσεων | 88.776,46 |
| Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα | 16.453,55 |
| Μείον: Έξοδα προηγουμένων χρήσεων | 141,60 |
| Πλέον: Έσοδα προηγ.χρήσεων | 1.208,38 |
| **Κέρδη προ Αποσβέσεων & Φόρων** | **7.335.445,13** |
| Μείον: Αποσβέσεις | 31.823,95 |
| **Κέρδη προ Φόρων** | **7.303.621,18** |
| Μείον: Φόροι χρήσης & Λοιποί Φόροι | 497.211,20 |
| Μείον: Αμοιβές Δ.Σ. | **0,00** |
| **Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ.** | **6.806.409,98** |

| | ΧΡΗΣΗ 2004 | | ΧΡΗΣΗ 2003 |
|---|---|---|---|
| Ι.Κ. Εταιρείας με βάση την προκύπτουσα υπεραξία από την αποτίμηση των ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99 (40.638.063,40+29.380.079,60) | **€ 70.018.143,00** | Ι.Κ. Εταιρείας με βάση την προκύπτουσα υπεραξία από την αποτίμηση των ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99 (39.842.507,29+31.104.271,47) | **€ 70.946.778,76** |
| Εσωτερική Αξία της Μετοχής (λαμβάνοντας υπόψη στα Ίδια Κεφάλαια την Υπεραξία από αποτίμηση των Ακινήτων (70.018.143,00 / 37.423.800) | **€ 1,87** | Εσωτερική Αξία της Μετοχής (λαμβάνοντας υπόψη στα Ίδια Κεφάλαια την Υπεραξία από αποτίμηση των Ακινήτων (70.946.778,76/ 37.423.800) | **€ 1,90** |

**Σημειώσεις :**

1. Το μικτό κέρδος από την πώληση των ακινήτων της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό € 2.123.705,88
2. Η εταιρεία έχει τιμήση κυριότητα επί των ακινήτων της
3. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/ 1992 η εταιρία προέβει σε αναπροσαρμογή ποσού € 726.165,81 των εξών κτήσεως τριών ακινήτων της. Η συγκεκριμένη αναπροσαρμογή προέκυψε για τις περιπτώσεις των ακινήτων της εταιρίας στο Βόλο (Ιάσονος & Κ. Καρτάλη), στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή & Κατούνη & Μητροπόλεως) και στην Αθήνα (Λ. Κηφισσίας 296 & Ναυαρίνου), όπου η αναπροσαρμοσμένη αξία κτήσεως τους ήταν μικρότερη της αντικειμενικής τους αξίας.
4. Το στοιχείο με α/α 27 της Κατάστασης Επενδύσεων της εταιρίας αφορά την προκαταβολή ποσού € 1.214.600,00, για την απόκτηση ορίζοντίων ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park", δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η εκτιμηθείσα αξία του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών για τις προς απόκτηση ορίζοντίες ιδιοκτησίες δεν υπολείπεται της συνολικής αξίας του προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη διθέεισα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι των "Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση & προκαταβολών" στο Παγίο Ενεργητικό του ισολογισμού της 31.12.2004 της εταιρίας.
5. Στα διαθέσιμα της εταιρίας περιλαμβάνεται ποσό € 800.000,00 που είλαβε η εταιρία ως προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου της επί της Β. Σοφίας 75, δυνάμει του από 28.12.2004 σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου. Η συγκεκριμένη ληφθείσα προκαταβολή απεικονίζεται στο κονδύλι "Προκαταβολές Πελατών" στο Παθητικό του ισολογισμού της 31.12.2004 της εταιρίας.
6. Η Αξία Αποτίμησης (στήλη 3) αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως προσδιορίσθηκαν στις 31.12.2004, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από το Σ.Ο.Ε.
7. Οι αξίες κτήσεως των ακινήτων με α/α 6, 7 και 18 είναι αυτές που προέκυψαν μετά την αφαίρεση της υποτίμησης συνολικού ποσού € 3.137.128,54, η οποία εμφανίζεται στο Παθητικό του ισολογισμού της 31.12.2004, στο κονδύλι των Λοιπών Προβλέψεων. Από την ανωτέρω υποτίμηση ποσού € 3.225.905,00 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως 2003, ενώ ποσό € 88.776,46 ωφέλησε τα αποτελέσματα του 2004.
8. Η επενδυτική πολιτική της εταιρείας έχει ως στόχο τη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Το 2005 και ενόψει της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καθώς και της έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., η εταιρία έχει ως στόχο την απόκτηση νέων ακινήτων με βασικά χαρακτηριστικά που θα συνδυάζουν κυρίως: α) την καλή μισθωτική απόδοση του ακινήτου β) την αξιοστία των μισθωτών γ) τη γεωγραφική θέση του ακινήτου σε συνδυασμό με τις τάσεις ανάπτυξης αγοράς δ) την ποιότητα κατασκευής και συντήρησης των ακινήτων.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2005

| | | |
|---|---|---|
| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΙΣΤΡΙΑ |
| ΘΕΟΔΩΡΟΣ Κ. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ | ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡ. ΤΣΑΜΗΣ | ΜΑΡΙΑ ΧΡΗΣΤ. ΚΑΖΗΛΑ |
| Α.Δ.Τ. Ξ 365123 | Α.Δ.Τ. Π 576443 | Α.Δ.Τ. Σ 050382 |
| | | Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0008077 |

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΚΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους μετόχους της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ελέγξαμε την ανωτέρω κατάσταση επενδύσεων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ της 31ης Δεκεμβρίου 2004. Κατά τον έλεγχό μας εφαρμόσαμε τις ελεγκτικές διαδικασίες τις οποίες κρίναμε κατάλληλες για τον σκοπό του ελέγχου , στα πλαίσια των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Το κόστος κτήσεως των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητα προκύπτει από τα βιβλία και στοιχεία αυτής. Η αποτίμηση των ακινήτων έγινε με τον τρόπο που περιγράφεται στις σημειώσεις της εταιρείας κάτω από την κατάσταση επενδύσεων. Η ανωτέρω κατάσταση επενδύσεων απεικονίζει, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 παραγραφος 1 του Ν.2778/1999, τις επενδύσεις της εταιρείας σε ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004, την αξία κτήσεως και αξία αποτίμησης τους κατά την ημερομηνία αυτή.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2005
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ ΣΟΕΛ 10631
ΣΟΛ Α.Ε Ορκωτών Ελεγκτών

# ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 - 12η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ( 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2002 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 ) ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21240/06/Β/90/16

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 2.299,05 | 2.299,04 | 0,01 | 2.299,05 | 2.299,04 | 0,01 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.018.968,94 | 325.176,57 | 693.792,37 | 725.687,35 | 145.197,47 | 580.549,88 |
| | 1.021.267,99 | 327.475,61 | 693.792,38 | 727.986,40 | 147.436,51 | 580.549,89 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 1.385.430,19 | 0,00 | 1.385.430,19 | 189.188,70 | 0,00 | 189.188,70 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 1.541.217,84 | 860.950,26 | 680.267,58 | 649.621,74 | 175.414,22 | 474.207,52 |
| 4. Μηχ/τα - τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός | 154.349,21 | 44.067,18 | 110.282,03 | 41.701,04 | 41.700,94 | 0,10 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 100.611,19 | 69.798,10 | 30.813,09 | 100.611,19 | 54.670,05 | 45.941,14 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 196.236,69 | 156.476,66 | 39.760,03 | 170.397,37 | 129.155,34 | 41.242,03 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | 164.265,30 | 0,00 | 164.265,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙ) | 3.542.110,42 | 1.131.292,20 | 2.410.818,22 | 1.151.520,04 | 400.940,55 | 750.579,49 |
| **ΙΙΙ. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις | | | 46.548.354,89 | | | 54.019.639,08 |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | | | 914.862,44 | | | 912.193,69 |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | | 17.608,22 | | | 17.608,22 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 22.801,73 | | | 1.484,96 |
| | | | 47.503.627,28 | | | 54.950.925,95 |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙ+ΓΙΙΙ) | | | 49.914.445,50 | | | 55.701.505,44 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **Ι. Αποθέματα** | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 1.935.642,71 | | | 1.581.140,77 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 1.231,62 | | | 3.432,43 |
| | | | 1.936.874,33 | | | 1.584.573,20 |
| **ΙΙ. Απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 3.259.907,57 | | | 2.438.844,66 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 246.618,26 | 3.013.289,31 | | 210.418,27 | 2.228.426,39 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες | | | 2.131.131,56 | | | 2.117.358,79 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 2.934.474,50 | | | 260.549,77 |
| 12. Λογ/σμοί διαχ/σεως προκ/λών & πιστώσεων | | | 17.095,80 | | | 9.948,44 |
| | | | 8.095.991,17 | | | 4.616.283,39 |
| **IV. Διαθέσιμα** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 3.255,92 | | | 8.276,01 |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 289.374,69 | | | 699.764,45 |
| | | | 292.630,61 | | | 708.040,46 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 10.325.496,11 | | | 6.908.897,05 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ) | | | 60.933.733,99 | | | 63.190.952,38 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ** | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 160.538,74 | | | 160.538,74 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| **Ι. Μετοχικό κεφάλαιο** (18.585.600 μετοχές των 0,59 ευρώ) | | |
| 1. Καταβλημένο | 10.965.504,00 | 10.965.504,00 |
| **ΙΙ. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο** | 41.596.968,74 | 47.313.279,53 |
| **ΙΙΙ. Διαφορές αναπρ/γής - Επιχ. Επενδύσεων** | | |
| 1. Διαφορές αναπρ. αξίας συμμ. & χρεογράφων | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές αναπρ. αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 15.646,29 | 15.646,29 |
| | 35.222,68 | 35.222,68 |
| **IV. Αποθεματικά κεφάλαια** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 342.195,79 | 250.725,43 |
| 5. Αφορολ. αποθ. ειδ. διατ. νόμων | 57.177,68 | 55.282,37 |
| | 399.373,47 | 306.007,80 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέον** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέον | 681.362,33 | 1.188.885,62 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙV+AV) | 53.678.431,22 | 59.808.899,63 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού | 43.382,80 | 34.349,34 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| **ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| 1. Προμηθευτές | 656.559,65 | 218.810,00 |
| 3. Τράπεζες λογ. βραχ. υποχρεώσεων | 3.386.033,63 | 1.736.033,63 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 1.268.675,72 | 538.020,70 |
| 6. Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 28.918,48 | 24.442,44 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 1.861.237,73 | 822.096,99 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 316,83 | 0,00 |
| Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙΙ) | 7.201.742,04 | 3.339.403,76 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 10.177,93 | 8.299,65 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) | 60.933.733,99 | 63.190.952,38 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ** | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων | 160.538,74 | 160.538,74 |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1.** Κατά το Β' εξάμηνο του 2002, ολοκληρώθηκε, βάσει και της υπ'αρ. Κ2-16041/13.12.2002 έγκρισης του Υπ. Ανάπτυξης, η συγχώνευση δι' απορροφήσεως της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας «ΠΕΛΑ Α.Ε.» από την «ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.», με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού της πρώτης την 30/6/2002 και αποφάσεις των Δ.Σ. των δύο εταιρειών στις 29/10/2002 και 31/10/2002 αντιστοίχως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Κ.Ν. 2190/20 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/93, γι' αυτό και τα κονδύλια του ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της προηγούμενης. Κατά την απορρόφηση και λόγω του συμψηφισμού της αξίας κτήσης της συμμετοχής της απορροφώσας μόνο με το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφούμενης, προέκυψε χρεωστική διαφορά συμμετοχών ύψους € 42.558.337,78 η οποία συμψηφίσθηκε με το λογαριασμό αποθεματικών «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». **2.** Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 42α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, η συμμετοχή της εταιρίας στην μη εισηγμένη θυγατρική της «ANTIUM Α.Ε» αποτιμήθηκε στην αξία κτήσεως της η οποία είναι μεγαλύτερη κατά το ποσό των € 34.901.445,66 από την εσωτερική λογιστική αξία της, όπως προκύπτει βάσει του τελευταίου νόμιμα συνταγμένου ισολογισμού της εταιρίας, η οποία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Η παραπάνω διαφορά καλύπτεται από την υπεραξία που προκύπτει από την υπεραξία που προκύπτει από την αποτίμηση των μετοχών της «ANTIUM Α.Ε», με βάση την πραγματική καθαρή θέση της, σύμφωνα με την από 19/11/2001 έκθεση της επιτροπής του αρθρ. 9 του Κ.Ν. 2190/1920 αλλά και σύμφωνα με τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν στα πλαίσια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.», για την απόκτηση των μετοχών της απορροφηθείσας «ΠΕΛΑ Α.Ε.», μητρικής της «ANTIUM Α.Ε.», τον Αύγουστο 2001, από δύο ανεξάρτητους ελεγκτικούς οίκους με δύο διαφορετικές μεθόδους αποτίμησης. **3.** Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2000 έως και 2002. **4.** Επί των παγίων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη στις 31/12/2002. **5.** Το απασχολούμενο προσωπικό της εταιρείας στις 31/12/2002 ήταν 33 άτομα. **6.** Το σύνολο των πωλήσεων της εταιρείας περιλαμβάνεται στον κωδικό ΣΤΑΚΟΔ 91514.3- Χονδρικό εμπόριο Φωτιστικών Ειδών –Δισκοπτών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση. **7.** Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μετατράπηκε σε ευρώ με την από 28/12/01 Απόφαση Γ.Σ. των μετόχων . **8.** Το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων ποσού € 54.372.765,96 βάσει της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 31/08/2001 διατέθηκε εξ ολοκλήρου μέχρι 31/12/2002, σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα της εταιρείας, πλην ποσού € 39.732,47 που μεταφέρθηκε από τις συμμετοχές στις δαπάνες έκδοσης.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 (1/1/2002 - 31/12/2002)

| I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 | |
|---|---|---|---|---|
| Κύκλος εργασιών (πωλήσεις) | | 7.252.054,82 | | 7.196.087,52 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | 4.715.427,39 | | 4.586.267,93 |
| Μικτά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 2.536.627,43 | | 2.609.819,59 |
| Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | 773.322,64 | | 558.410,81 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | 759.772,10 | 1.533.094,74 | 727.065,28 | 1.285.476,09 |
| Μερικά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 1.003.532,69 | | 1.324.343,50 |
| Πλέον: 1. Έσοδα συμμετοχών | 58.694,06 | | 88.041,09 | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 25.847,32 | | 117.014,92 | |
| Μείον: 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 135.354,52 | -50.813,14 | 120.825,63 | 84.230,38 |
| Ολικά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 952.719,55 | | 1.408.573,88 |
| **II. ΠΛΕΟΝ (ή μείον): Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 15.302,53 | | 23.061,50 | |
| 2. Έκτακτα κέρδη | 1.996.783,96 | | 0,00 | |
| Μείον: 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 169.962,56 | | 6.982,29 | |
| 4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους | 36.199,99 | 1.805.923,94 | 35.952,43 | -19.873,22 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | 2.758.643,49 | | 1.388.700,66 |
| Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 237.816,30 | | 218.295,89 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσ. στο λειτ. κόστος | 237.816,30 | 0,00 | 218.295,89 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤ/ΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | 2.758.643,49 | | 1.388.700,66 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 |
|---|---|---|
| Καθαρά αποτ/τα (κέρδη) χρήσεως | 2.758.643,49 | 1.388.700,66 |
| (+): Υπόλοιπο αποτ/των (κερδών) προηγ. χρήσεων | 845.402,78 | 1.136.730,55 |
| (-): Λοιποί μη ενσωμ. στο λειτ. κόστος φόροι | 0,00 | 4.853,27 |
| Σύνολο | 3.604.046,27 | 2.520.577,94 |
| Μείον: 1. Φόρος εισοδήματος | 974.938,70 | 457.456,32 |
| Κέρδη προς διάθεση | 2.629.107,57 | 2.063.121,62 |
| **Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 89.185,24 | 45.132,79 |
| 2. Μερίσματα | 1.858.560,00 | 818.148,20 |
| 6β. Αποθ. από έσοδα φορολ. κατά ειδικό τρόπο | 0,00 | 10.955,01 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | 681.362,33 | 1.188.885,62 |
| | 2.629.107,57 | 2.063.121,62 |

**ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ 25/02/2003**

| Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ & ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. | ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. | Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ |
|---|---|---|---|
| **ΝΙΚΟΛΑΟΣ Θ. ΜΠΕΗΣ** | **ΚΥΡΙΑΚΟΣ Ι. ΣΑΡΡΗΣ** | **ΧΡΗΣΤΟΣ Π. ΤΣΑΜΗΣ** | **ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΒΕΝΕΤΣΑΝΟΠΟΥΛΟΣ** |
| Α.Δ.Τ. Σ 253837 | Α.Δ.Τ. Ρ 592473 | Α.Δ.Τ. Π 576443 | Α.Δ.Τ. Ν 246201 |

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

### Προς τους κ.κ. Μετόχους της ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας "ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ" της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31ην Δεκεμβρίου 2002.Ο έλεγχός μας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν. 2190/1920"περί Ανωνύμων Εταιριών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και που είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η Εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παραγρ.1 του άρθρου 43α του κωδ.Ν.2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψε ότι: α) Η αποτίμηση της θυγατρικής εταιρείας ANTIUM A.E αναλύεται στην υπ'αρ. 2 σημείωση της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό. Οι συμμετοχές σε άλλες συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις οι οποίες δεν είναι εισηγμένες και μόνο η μία εξ' αυτών δεν ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή αποτιμήθηκαν στην αξία κτήσεως τους. Εάν η αποτίμηση τους γινόταν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43παρ. 6 του Κ.Ν. 2190/1920, τότε η αξία με την οποία εμφανίζονται στον ισολογισμό θα ήταν μικρότερη κατά το ποσό των € 449.001,88. Κατά την γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθεί υπ' όψη η παραπάνω παρατήρηση μας, καθώς και όλες οι σημειώσεις της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2002 καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η Εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

**Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2003**

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων

**Σωτήρης Α. Κωνσταντίνου**
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 13671

# ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 - 13η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ( 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2003 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 ) ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21240/03/Β/90/16

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

| | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 2.299,05 | 2.299,04 | 0,01 | 2.299,05 | 2.299,04 | 0,01 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.100.271,02 | 530.587,08 | 569.683,94 | 1.018.968,94 | 325.176,57 | 693.792,37 |
| | 1.102.570,07 | 532.886,12 | 569.683,95 | 1.021.267,99 | 327.475,61 | 693.792,38 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 3.492.274,19 | 0,00 | 3.492.274,19 | 1.385.430,19 | 0,00 | 1.385.430,19 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 1.346.856,44 | 720.537,06 | 626.319,38 | 1.541.217,84 | 860.950,26 | 680.267,58 |
| 4. Μηχ/τα - τεχνικές εγκαταστάσεις & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός | 154.429,11 | 60.178,36 | 94.250,75 | 154.349,21 | 44.067,18 | 110.282,03 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 103.738,72 | 83.737,97 | 20.000,75 | 100.611,19 | 69.798,10 | 30.813,09 |
| 6. Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 218.684,04 | 164.813,64 | 53.870,40 | 196.236,69 | 156.476,66 | 39.760,03 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | 428.373,83 | 0,00 | 428.373,83 | 164.265,30 | 0,00 | 164.265,30 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 5.744.356,33 | 1.029.267,03 | 4.715.089,30 | 3.542.110,42 | 1.131.292,20 | 2.410.818,22 |
| **III. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις | | 46.870.663,80 | | | 46.548.354,89 | |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | | 914.862,44 | | | 914.862,44 | |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | 17.608,22 | | | 17.608,22 | |
| Μείον: Προβλ. για υποτιμήσεις συμμετοχών | | 655.604,62 | 47.147.529,84 | | 0,00 | 47.480.825,55 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 30.996,72 | | | 22.801,73 |
| | | | 47.178.526,56 | | | 47.503.627,28 |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ) | | | 51.893.615,86 | | | 49.914.445,50 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **I. Αποθέματα** | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 1.854.133,30 | | | 1.935.642,71 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 859,96 | | | 1.231,62 |
| | | | 1.854.993,26 | | | 1.936.874,33 |
| **II. Απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 3.609.096,38 | | | 3.259.907,57 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 162.031,55 | 3.447.064,83 | | 246.618,26 | 3.013.289,31 |
| 2. Γραμμάτια εισπρακτέα | | | 10.348,90 | | | 0,00 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες | | | 1.951.686,91 | | | 2.131.131,56 |
| 11. Χρεώστες διόφοροι | | | 2.372.359,36 | | | 2.934.474,50 |
| 12. Λογ/σμοί διαχ/σεως προκ/λών & πιστώσεων | | | 14.647,66 | | | 17.095,80 |
| | | | 7.796.107,66 | | | 8.095.991,17 |
| **IV. Διαθέσιμα** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 8.753,67 | | | 3.255,92 |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 1.467.285,01 | | | 289.374,69 |
| | | | 1.476.038,68 | | | 292.630,61 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 11.127.139,60 | | | 10.325.496,11 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | 3.412,43 | | | 0,00 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ) | | | 63.593.851,84 | | | 60.933.733,99 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ** | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 160.538,74 | | | 160.538,74 |

## ΠΑΘΗΤΙΚΟ

| | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| **I. Μετοχικό κεφάλαιο** (18.585.600 μετοχές των 0,59 ευρώ) | | |
| 1. Καταβλημένο | 10.965.504,00 | 10.965.504,00 |
| **II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο** | 41.596.968,74 | 41.596.968,74 |
| **III. Διαφορές αναπρ/γής - Επιχ. Επενδύσεων** | | |
| 1. Διαφορές αναπρ. αξίας συμμ. & χρεογράφων | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές αναπρ. αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 15.646,29 | 15.646,29 |
| | 35.222,68 | 35.222,68 |
| **IV. Αποθεματικά κεφάλαια** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 407.728,92 | 342.195,79 |
| 5. Αφορολ. αποθ. ειδ. διατ. νόμων | 57.177,68 | 57.177,68 |
| | 464.906,60 | 399.373,47 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέον** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέον | 525.170,93 | 681.362,33 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙV+ΑV) | 53.587.772,95 | 53.678.431,22 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού | 92.295,00 | 43.382,80 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις | 84.586,71 | 0,00 |
| | 176.881,71 | 43.382,80 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| **II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| 1. Προμηθευτές | 426.910,24 | 656.559,65 |
| 3. Τράπεζες λογ. βραχ. υποχρεώσεων | 6.097.533,63 | 3.386.033,63 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 570.927,84 | 1.268.675,72 |
| 6. Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 64.272,84 | 28.918,48 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 1.543.721,71 | 1.861.237,73 |
| 11. Πιστωτές διόφοροι | 1.108.125,29 | 316,83 |
| Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙΙ) | 9.811.491,55 | 7.201.742,04 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 17.705,63 | 10.177,93 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) | 63.593.851,84 | 60.933.733,99 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ** | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων | 160.538,74 | 160.538,74 |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1.** Κατά την διάρκεια της χρήσης 2003 αποφασίσθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.", σύμφωνα με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των εταιρειών της 28/07/03 και με ισολογισμό μετασχηματισμού της 31/07/03. Οι αποφάσεις αυτές εγκρίθηκαν από τις Έκτακτες Γ.Σ. των εταιρειών της 29/12/03. Η απόσχιση αναμένεται να ολοκληρωθεί στη χρήση 2004 με την εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης. Επί πλέον εκδόθη απόφαση με την Έκτακτη Γ.Σ. της 29/12/03 αλλαγής της επωνυμίας της εταιρείας σε "ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και με διακριτικό τίτλο "ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE". **2.** Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 42α παράγρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, η συμμετοχή της εταιρείας στη μη ενοποιούμενη θυγατρικής της "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.", η οποία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή αποτιμήθηκε στην αξία κτήσεώς της η οποία είναι μεγαλύτερη κατά το ποσό των € 22,8 εκατ. από την λογιστική αξία της και κατά το ποσό των € 4,6 εκατ. περίπου από την εσωτερική λογιστική αξία της, όπως προκύπτει βάσει του τελευταίου νόμιμα συνταγμένου ισολογισμού της εταιρείας και της κατάστασης επενδύσεων που συντάχθηκε με βάση τις διατάξεις αποτίμησης του άρθρου 25 παραγρ. 1 του Ν. 2778/1999. Η παραπάνω διαφορά καλύπτεται από την υπεραξία που προκύπτει από παλαιότερες αποτιμήσεις των μετοχών της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.», που διενεργήθηκαν τόσο από την επιτροπή του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920 όσο και από δύο ανεξάρτητους ελεγκτικούς οίκους, που χρησιμοποίησαν δύο διαφορετικές μεθόδους αποτίμησης. **3.** Οι προβλέψεις υποαξίας συμμετοχών του ισολογισμού ύψους 655.604,62 € προέρχονται από τις συμμετοχές του ηλεκτρολογικού κλάδου που αποσπάθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ λογιστικής αξίας και αξίας κτήσης και επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης. **4.** Μεταξύ των ακινήτων της εταιρείας περιλαμβάνεται και αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου μαζί με 2 άλλες εταιρείες ύψους Ευρώ 2.106.844 (αναλογία ΗΛΕΚΤΡΑ). Η ανωτέρω αγορά τελεί υπό την αίρεση της αποπληρωμής του υπολοίπου από όλες τις αγοράσαν εταιρείες. Σε αντίθετη περίπτωση θα κατοχύρωνε προς όφελος της μεταβιβάζουσας το ήδη καταβληθέν τίμημα το οποίο την 31/12/2003 ανέρχεται σε Ευρώ 1.053.422. **5.** Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2002. **6.** Επί των παγίων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη στις 31/12/03. **7.** Το απασχολούμενο προσωπικό της εταιρείας στις 31/12/2003 ήταν 59 άτομα. **8.** Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας περιλαμβάνεται στους κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ 5143 Χονδρικό Εμπόριο Φωτοστικών Ειδών - Διακοπτών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση και 7032 Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 (1/1/2003 - 31/12/2003)

| I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | |
|---|---|---|---|---|
| Κύκλος εργασιών (πωλήσεις) | | 8.024 807,96 | | 7 252 054,82 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | 4.678.354,31 | | 4.715.427,39 |
| Μικτά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 3.346.453,65 | | 2.536.627,43 |
| Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | 4.260,00 | | 0,00 |
| Σύνολο | | 3.350.713,65 | | 2.536.627,43 |
| Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | 1.057.768,15 | | 773.322,64 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | 655.295,79 | 1.713.063,94 | 759.772,10 | 1.533 094,74 |
| Μερικά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 1.637.649,71 | | 1.003 532,69 |
| Πλέον: 1. Έσοδα συμμετοχών | 1.391.250,98 | | 58.694,06 | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 3.629,49 | | 25.847,32 | |
| Μείον: 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 243.147,01 | | 135.354,52 | |
| Προβλέψεις υποημ. συμμετοχών | 655.604,62 | 496.128,84 | 0,00 | -50.813,14 |
| Ολικά αποτ/τα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | 2.133.778,55 | | 952.719,55 |
| **II. ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 22.939,77 | | 15.302,53 | |
| 2. Έκτακτα κέρδη | 0,00 | | 1.996.783,96 | |
| Μείον: 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 559,81 | | 169.962,56 | |
| 4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους | 0,00 | 22.379,96 | 36.199,99 | 1.805.923,94 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | 2.156.158,51 | | 2.758 643,49 |
| Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 307.020,63 | | 237.816,30 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσ. στο λειτ. κόστος | 307.020,63 | 0,00 | 237.816,30 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤ/ΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | 2.156.158,51 | | 2.758 643,49 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 |
|---|---|---|
| Καθαρά αποτ/τα (κέρδη) χρήσεως | 2.156 158,51 | 2 758.643,49 |
| (+): Υπόλοιπο αποτ/των (κερδών) προηγ. χρήσεων | *692.397,60* | *845.402,78* |
| (-): Διαφορές φορολ. ελέγχου | 139 754,50 | 0,00 |
| (-): Λοιποί μη ενσωμ. στο λειτ. κόστος φόροι | 42.463,54 | 0,00 |
| Σύνολο | 2.666.338,07 | 3.604.046,27 |
| Μείον: 1. Φόρος εισοδήματος | 551.614,81 | 974.938,70 |
| Κέρδη προς διάθεση | 2.114.723,26 | 2.629.107,57 |
| **Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 65.533,13 | 89.185,24 |
| 2. Μερίσματα | 1.524 019,20 | 1.858 560,00 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | 525.170,93 | 681.362,33 |
| | 2.114.723,26 | 2.629.107,57 |

**ΑΘΗΝΑ 12 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2004**

| Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ | Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ | Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ |
|---|---|---|---|
| **ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΣΟΡΤΙΚΟΣ** | **ΚΥΡΙΑΚΟΣ Ι. ΣΑΡΡΗΣ** | **ΧΡΗΣΤΟΣ Π. ΤΣΑΜΗΣ** | **ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΒΕΝΕΤΣΑΝΟΠΟΥΛΟΣ** |
| Α.Δ.Τ. Φ 019439 | Α.Δ.Τ. Ρ 592473 | Α.Δ.Τ. Π 576443 | Α.Δ.Τ. Ν 246201 |

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ - ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ»**

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας "Ηλέκτρα Εισαγωγική Εταιρεία Ηλεκτρολογικού Υλικού" της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2003. Ο έλεγχος μας, στα πλαίσια του οποίου λάβαμε και γνώση πλήρους λογιστικού απολογισμού των εργασιών του υποκαταστήματος της εταιρείας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του κωδ. Ν 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών οι οποίοι είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγρ. 1 του άρθρου 43α του κωδ. Ν.2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής: **1.** Όπως αναφέρεται αναλυτικά και στη σημείωση No. 2 της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό η αποτίμηση της συμμετοχής στη Θυγατρική εταιρεία "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ" έγινε στην αξία κτήσής της, η οποία είναι μεγαλύτερη κατά ευρώ 4,6 εκατ. περίπου από αυτήν που προκύπτει με βάση την εσωτερική αξία της μετοχής που προσδιορίζεται από την αποτίμηση των ακινήτων της σύμφωνα με το Ν. 2778/99. **2.** Η εταιρεία θα πρέπει να σχηματίσει επιπλέον πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων της ευρώ 90 χιλ. για πιθανή απαξίωση των αποθεμάτων της. **3.** Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας για την χρήση 2003, όπως φαίνεται και από την σημείωση No. 5 δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις , οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, και οι σημειώσεις 2,4 και 5 της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003 και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

**Αθήνα 16 Φεβρουαρίου 2004**

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ**

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ. Α.Ε.Ο.Ε.

# ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 14η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004)

Αρ.Μ.Α.Ε. 21240/06/Β/90/16

ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβ. Αξία | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβ. Αξία |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.299,05 | 2.299,04 | 0,01 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 1.106.004,43 | 685.545,06 | 420.459,37 | 1.100.271,02 | 530.587,08 | 569.683,94 |
| Σύνολο εξόδων εγκαταστάσεων (Β) | 1.106.004,43 | 685.545,06 | 420.459,37 | 1.102.570,07 | 532.886,12 | 569.683,95 |
| Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | | |
| *ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις* | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 10.122.122,15 | 0,00 | 10.122.122,15 | 3.492.274,19 | 0,00 | 3.492.274,19 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 2.201.901,87 | 752.906,07 | 1.448.995,80 | 1.346.856,44 | 720.537,06 | 626.319,38 |
| 4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 154.429,11 | 60.178,36 | 94.250,75 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 3.127,53 | 547,31 | 2.580,22 | 103.738,72 | 83.737,97 | 20.000,75 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 186.923,36 | 18.456,05 | 168.467,31 | 218.684,04 | 164.813,64 | 53.870,40 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές | 428.373,83 | 0,00 | 428.373,83 | 428.373,83 | 0,00 | 428.373,83 |
| Σύνολο ενσώματων ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 12.942.448,74 | 771.909,43 | 12.170.539,31 | 5.744.356,33 | 1.029.267,03 | 4.715.089,30 |
| *ΙΙΙ. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικ/κές απαιτήσεις* | | | | | | |
| 1. Συμμετοχές σε συνδεμένες επιχειρήσεις | 51.955.854,96 | | | 46.870.663,80 | | |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | 102.000,00 | 52.057.854,96 | | 914.862,44 | 47.785.526,24 | |
| Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις | | 288.526,01 | 51.769.328,95 | | 655.604,62 | 47.129.921,62 |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | | 0,00 | | | 17.608,22 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 10.082,37 | | | 30.996,72 |
| Σύνολο Συμμετοχών και άλλων μακροπρ. χρηματοοικ/κών απαιτήσεων | | | 51.779.411,32 | | | 47.178.526,56 |
| Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ) | | | 63.949.950,63 | | | 51.893.615,86 |
| Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | | |
| *Ι. Αποθέματα* | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 0,00 | | | 1.854.133,30 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 0,00 | | | 859,96 |
| Σύνολο Αποθεμάτων (ΔΙ) | | | 0,00 | | | 1.854.993,26 |
| *ΙΙ. Απαιτήσεις* | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 894.710,43 | | | 3.609.096,38 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 0,00 | 894.710,43 | | 162.031,55 | 3.447.064,83 |
| 2. Γραμμάτια εισπρακτέα | | | 0,00 | | | 10.348,90 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες) | | | 0,00 | | | 1.951.686,91 |
| 5. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεμένων επιχειρήσεων | | | 7.362,22 | | | 0,00 |
| 6. Βραχυπρ. απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεων | | | 722,40 | | | 0,00 |
| 10. Επισφαλείς - Επίδικοι πελάτες και χρεώστες | | | 13.303,14 | | | 0,00 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 133.612,67 | | | 2.372.359,36 |
| 12. Λογαριασμοί διαχειρίσεως προκαταβολών και πιστώσεων | | | 9.336,17 | | | 14.647,66 |
| Σύνολο Απαιτήσεων (ΔΙΙ) | | | 1.059.047,03 | | | 7.796.107,66 |
| *IV. Διαθέσιμα* | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 509,51 | | | 8.753,67 |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 301.859,37 | | | 1.467.285,01 |
| Σύνολο Διαθεσίμων (ΔΙV) | | | 302.368,88 | | | 1.476.038,68 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 1.361.415,91 | | | 11.127.139,60 |
| Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | | | | | |
| 1. Έξοδα επόμενων χρήσεων | | | 0,00 | | | 3.412,43 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε) | | | 65.731.825,91 | | | 63.593.851,84 |
| ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 0,00 | | | 160.538,74 |
| 2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών | | | 53.963,00 | | | 0,00 |
| Σύνολο Λογαριασμών τάξεως | | | 53.963,00 | | | 160.538,74 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 |
|---|---|---|
| Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | |
| *Ι. Κεφάλαιο (18.585.600 μετοχές των 0,59 ευρώ)* | | |
| 1. Καταβλημένο | 10.965.504,00 | 10.965.504,00 |
| *ΙΙ. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο* | 41.596.968,74 | 41.596.968,74 |
| *ΙΙΙ. Διαφορές αναπρ/γης - Επιχ/σεις Επενδύσεων - Δωρεές Παγίων* | | |
| 1. Διαφ. από αναπρ. αξίας συμμετοχών και χρεογράφων | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 7.634.950,05 | 15.646,29 |
| | 7.654.526,44 | 35.222,68 |
| *IV. Αποθεματικά κεφάλαια* | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 500.806,80 | 407.728,92 |
| 4. Έκτακτα αποθεματικά | 1.108,82 | 1.108,82 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων | 56.068,86 | 56.068,86 |
| Σύνολο αποθεματικών κεφαλαίων | 557.984,48 | 464.906,60 |
| *V. Αποτελέσματα εις νέο* | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 791.065,91 | 525.170,93 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙV+ΑV) | 61.566.049,57 | 53.587.772,95 |
| Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 42.495,59 | 92.295,00 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις | 0,00 | 84.586,71 |
| Σύνολο προβλέψεων ( Β ) | 42.495,59 | 176.881,71 |
| Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | |
| *ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις* | | |
| 1. Προμηθευτές | 18.501,39 | 426.910,24 |
| 2α. Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες) | 40.842,59 | 0,00 |
| 3. Τράπεζες λογ/σμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | 1.566.448,01 | 6.097.533,63 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 258.606,63 | 570.927,84 |
| 6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 44.196,12 | 64.272,84 |
| 8. Υποχρεώσεις προς συνδεμένες επιχειρήσεις | 29.262,88 | 0,00 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 1.873.970,67 | 1.543.721,71 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 287.022,16 | 1.108.125,29 |
| Σύνολο Βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (ΓΙΙ) | 4.118.850,45 | 9.811.491,55 |
| Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ | | |
| 2. Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα | 4.430,30 | 17.705,63 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) | 65.731.825,91 | 63.593.851,84 |
| ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων | 0,00 | 160.538,74 |
| 2. Πιστωτικοί λογ. εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών | 53.963,00 | 0,00 |
| Σύνολο Λογαριασμών τάξεως | 53.963,00 | 160.538,74 |

Σημειώσεις: 1) Στη χρήση 2004 (Α' Εξάμηνο) ολοκληρώθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της εταιρείας και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (Εγκριτική Απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών Τομέας Ανατολικής Αττικής Ε.Μ-467/20.2.2004 ). Ταυτόχρονα δε μετονομάστηκε από ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (Η μετονομασία εγκρίθηκε με την Απόφαση Κ2-638/28.01.2004 της Νομαρχίας). 2) Εξ αιτίας της ανωτέρω απόσχισης, τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας. 3) Κατ εφαρμογή του άρθρου 15 του Ν. 3229/2004 η εταιρεία προέβει κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία ποσού € 7.619.303,76 περιέχεται στο κονδύλι "Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων " των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας, ενώ η προκύπτουσα υποαξία € 134.410,37 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσεως. 4) Το κονδύλι των "Ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση και προκαταβολών" € 428.373,83 στο Πάγιο Ενεργητικό αφορά δαπάνες (μελέτες κ.λ.π) για την έκδοση αδείας προσθήκης επέκτασης και καθ' ύψος σε υφιστάμενο κτίσμα, για την κατασκευή νέου ακινήτου επί της οδού 28ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. 5) Η εταιρεία κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 299/2003, εφάρμοσε συντελεστή αποσβέσεων επί των ακινήτων της 3% (τον χαμηλότερο), έναντι 5% της προηγούμενης χρήσης μέ βάση το Π.Δ 100/1998. Εαν εφάρμοζε τον παλαιό συντελεστή 5% οι αποσβέσεις της χρήσης θα ήταν αυξημένες κατά € 21.500,00 . 6) Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των παγίων της εταιρείας. 7) Το απασχολούμενο προσωπικό της εταιρείας στις 31/12/2004 ήταν 27 άτομα. 8) Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας περιλαμβάνεται στους κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ-2003: 703.1 Μεσιτικά γραφεία ακινήτων 703.2 Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάση σύμβασης, 741.4 Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και διαχειριστικών συμβουλών, 742.0 Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ 31 η ς ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004)

| | | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως** | | | | | | |
| Κύκλος εργασιών (πωλήσεις) | | | 2.959.806,85 | | | 8.024.807,96 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | | 1.997.967,41 | | | 4.678.354,31 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 961.839,44 | | | 3.346.453,65 |
| Πλέον: 1. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | | 0,00 | | | 4.260,00 |
| Σύνολο | | | 961.839,44 | | | 3.350.713,65 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | | 550.624,94 | | | 1.057.768,15 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | | 46.122,05 | 596.746,99 | | 655.295,79 | 1.713.063,94 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 365.092,45 | | | 1.637.649,71 |
| **ΠΛΕΟΝ (ή μείον)** | | | | | | |
| 1. Έσοδα συμμετοχών | 2.620.761,00 | | | 1.391.250,98 | | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | 5.251,82 | 2.626.012,82 | | 3.629,49 | 1.394.880,47 | |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Προβλ. υποτ. συμμ/χών και χρεα/φων | 0,00 | | | 655.604,62 | | |
| 1α. Προβλέψεις υποτιμήσεως ακινήτων | 134.410,37 | | | 0,00 | | |
| 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 87.311,55 | 221.721,92 | 2.404.290,90 | 243.147,01 | 898.751,63 | 496.128,84 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 2.769.383,35 | | | 2.133.778,55 |
| **ΙΙ. ΠΛΕΟΝ (ή μείον): Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 219,42 | | | 22.939,77 | | |
| 3. Έσοδα προηγούμενων χρήστων | 3.069,96 | | | 0,00 | | |
| 4. Έσοδα από προβλ. προηγ. χρήσεων | 95.966,52 | 99.255,90 | | 0,00 | 22.939,77 | |
| **Μείον:** | | | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | 4.534,47 | | | 559,81 | | |
| 3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 170,00 | 4.704,47 | 94.551,43 | 0,00 | 559,81 | 22.379,96 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | | 2.863.934,78 | | | 2.156.158,51 |
| ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων | | 242.011,46 | | | 307.020,63 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωμ. στο λειτουργικό κόστος | | 242.011,46 | 0,00 | | 307.020,63 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | | 2.863.934,78 | | | 2.156.158,51 |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (Λ/88)

| | | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 |
|---|---|---|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) χρήσεως | | 2.863.934,78 | | 2.156.158,51 |
| (+) : Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) πρ. χρήσεων | | 322.043,50 | | 692.397,60 |
| (-) : Διαφορές φορολογικού ελέγχου πρ. χρήσεων | | 0,00 | | 139.754,50 |
| Σύνολο | | 3.185.978,28 | | 2.708.801,61 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος | 181.397,58 | | 551.614,81 | |
| 2. Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι | 261.876,91 | 443.274,49 | 42.463,54 | 594.078,35 |
| **Κέρδη προς διάθεση** | | 2.742.703,79 | | 2.114.723,26 |
| *Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής* | | | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | | 93.077,88 | | 65.533,13 |
| 2. Πρώτο μέρισμα | | 906.310,76 | | 561.590,30 |
| 3. Πρόσθετο μέρισμα | | 952.249,24 | | 962.428,90 |
| 8. Υπόλοιπο κερδών εις νέο | | 791.065,91 | | 525.170,93 |
| | | 2.742.703,79 | | 2.114.723,26 |

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2005

| Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. | Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ Δ/ΝΤΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ | Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ |
|---|---|---|---|
| ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΣΟΡΤΙΚΟΣ<br>Α.Δ.Τ.: Φ. 019439 | ΞΕΝΟΦΩΝ Κ. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ<br>Α.Δ.Τ.: Λ 685522 | ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΤΣΑΜΗΣ<br>Α.Δ.Τ.: Π. 576443 | ΣΠΥΡΙΔΩ Γ. ΖΑΡΑ<br>Α.Δ.Τ.: Σ. 026168<br>ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 0019445 |

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΝΤ Α.Ε.

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ – ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε.» της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2004. Ο έλεγχος μας, στα πλαίσια του οποίου λάβαμε και γνώση πλήρους λογιστικού απολογισμού των εργασιών του υποκαταστήματος της εταιρείας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του κωδ. Ν 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, με βάση τις αρχές και τους κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών οι οποίοι είναι σύμφωνοι με τις βασικές αρχές των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η εταιρεία εφάρμοσε ορθά το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγρ. 1 του άρθρου 43α του κωδ. Ν.2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής: 1. Η εταιρεία αποτίμησε τη συμμετοχή της στη Θυγατρική εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π» στην αξία κτήσεώς της, η οποία είναι μεγαλύτερη κατά Ευρώ 5.216.355 από αυτήν που προκύπτει, την 31.12.2004 με βάση την εσωτερική αξία της μετοχής, που προσδιορίζεται, ύστερα από την αποτίμηση των ακινήτων της, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999. Για το ποσό αυτό Ευρώ 5.216.355 θα πρέπει να σχηματίσει ισόποση πρόβλεψη υποτίμησης. 2. Μεταξύ των απαιτήσεων της εταιρείας περιλαμβάνονται και επισφαλείς απαιτήσεις Ευρώ 22.000 περίπου, για τις οποίες θα πρέπει να σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη. 3. Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2002, έτσι οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις , οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας, απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004 και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στις σημειώσεις No.3 και No.5 της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό, από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

Αθήνα, 22 Φεβρουαρίου 2005
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΣΟΛ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 13631
ΣΟΛ Α.Ε. ο.ε.

# ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 ( 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2002 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 ) ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21240/03/Β/90/16

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ |
| 1. Έξοδα ίδρυσης & πρώτης εγκατάστασης | 5.125,87 | 4.089,35 | 1.036,52 | 5.125,87 | 3.524,00 | 1.601,87 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 4.880.477,90 | 1.776.132,94 | 3.104.344,96 | 4.079.863,48 | 849.457,50 | 3.230.405,98 |
| | 4.885.603,77 | 1.780.222,29 | 3.105.381,48 | 4.084.989,35 | 852.981,50 | 3.232.007,85 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **ΙΙ. Ενσώματες ακινητοποιήσεις** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 10.540.261,46 | 0,00 | 10.540.261,46 | 8.285.729,90 | 0,00 | 8.285.729,90 |
| 3. Κτίρια & Τεχνικά έργα | 17.294.944,20 | 2.455.380,02 | 14.839.636,18 | 15.624.417,90 | 1.534.314,02 | 14.090.103,88 |
| 4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκ/σεις & λοιπός μηχανολ/κός εξοπλισμός | 154.349,21 | 44.067,18 | 110.282,03 | 222.696,48 | 111.933,75 | 110.762,73 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 119.607,09 | 78.276,29 | 41.330,80 | 119.607,09 | 59.349,05 | 60.258,04 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 207.436,69 | 164.335,25 | 43.101,44 | 182.428,96 | 137.458,34 | 44.970,62 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | 11.647.065,30 | 0,00 | 11.647.065,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 39.963.663,95 | 2.741.986,74 | 37.221.677,21 | 24.434.880,33 | 1.843.055,16 | 22.591.825,17 |
| **ΙΙΙ. Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις** | | | | | | |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | | | 914.862,44 | | | 912.193,69 |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | | 17.608,22 | | | 17.608,22 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 41.959,04 | | | 1.788,99 |
| | | | 974.429,70 | | | 931.590,90 |
| Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΓΙΙ+ΓΙΙΙ) | | | 38.196.106,91 | | | 23.523.416,07 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **Ι. Αποθέματα** | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 2.030.913,03 | | | 1.931.492,91 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 1.231,62 | | | 4.334,80 |
| | | | 2.032.144,65 | | | 1.935.827,71 |
| **ΙΙ. Απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 2.988.745,48 | | | 2.204.822,12 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 251.025,79 | 2.737.719,69 | | 214.825,80 | 1.989.996,32 |
| 2. Γραμμάτια εισπρακτέα | | | 0,00 | | | 18.412,30 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες | | | 2.187.143,69 | | | 2.201.526,07 |
| 10. Πελάτες επίδικοι | | | 0,00 | | | 13.303,12 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 3.595.739,79 | | | 1.022.226,43 |
| 12. Λογαριασμοί Διαχ. Προκ. & Πιστώσεων | | | 17.095,80 | | | 9.948,44 |
| | | | 8.537.698,97 | | | 5.255.412,68 |
| **IV. Διαθέσιμα** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 37.865,99 | | | 20.915,00 |
| 3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας | | | 573.697,33 | | | 918.777,31 |
| | | | 611.563,32 | | | 939.692,31 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 11.181.406,94 | | | 8.130.932,70 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 0,00 | | | 44.607,48 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε) | | | 52.482.895,33 | | | 34.930.964,09 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ** | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 160.538,74 | | | 25.328.947,97 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| **Ι. Μετοχικό κεφάλαιο** | 11.205.235,91 | 10.965.504,00 |
| **ΙΙ. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο** | 41.596.968,74 | 47.313.279,53 |
| **ΙΙΙ. Διαφορές αναπροσαρμογής επιχορηγήσεις επενδύσεων** | | |
| 1. Διαφορές αναπρ. αξίας συμμετοχών & χρεογράφων | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές αναπρ. αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 15.646,29 | 15.646,29 |
| | 35.222,68 | 35.222,68 |
| **IV. Αποθεματικά κεφάλαια** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 506.174,89 | 348.692,38 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμου | 60.053,05 | 58.157,74 |
| | 566.227,94 | 406.850,12 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέο** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 2.563.700,44 | 2.614.191,73 |
| Μείον: Διαφορές Αναμόρφωσης | 0,00 | 125.290,56 |
| **VIII. Διαφορές ενοποίησης** | -35.299.767,63 | -41.157.478,09 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙV+AV+AVIII) | 20.667.588,08 | 20.052.279,41 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζ. προσωπ. | 43.382,80 | 34.349,34 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| **ΙΙ. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| 1. Προμηθευτές | 402.839,57 | 229.560,17 |
| 3. Τράπεζες λογ. Βραχ/σμων υποχρεώσεων | 25.967.810,26 | 11.178.210,55 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 2.177.652,29 | 2.532.017,48 |
| 6. Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 36.184,16 | 32.729,62 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 1.861.237,73 | 822.096,99 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 1.310.745,32 | 41.321,50 |
| | 31.756.469,33 | 14.835.936,37 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | 15.455,12 | 8.398,97 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) | 52.482.895,33 | 34.930.964,09 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ** | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσ. στοιχείων | 160.538,74 | 25.328.947,97 |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:** **1.** Κατά το Β΄ εξάμηνο του 2002, ολοκληρώθηκε, βάσει και της υπ΄αρ. Κ2-16041/13.12.2002 έγκρισης του Υπ. Ανάπτυξης, η συγχώνευση δι΄ απορροφήσεως της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας «ΠΕΛΑ Α.Ε.» από την μητρική «ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.», με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού της πρώτης την 30/6/2002 και αποφάσεις των Δ.Σ. των δύο εταιρειών στις 29/10/2002 και 31/10/2002 αντιστοίχως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Κ.Ν. 2190/20 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/93, γι΄ αυτό και τα κονδύλια του ισολογισμού της κλειόμενης χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της προηγούμενης. Κατά την απορρόφηση και λόγω του συμψηφισμού της αξίας κτήσης της συμμετοχής της απορροφώσας μόνο με το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφούμενης, προέκυψε χρεωστική διαφορά συμμετοχών ύψους € 42.558.337,78 η οποία συμψηφίσθηκε με το λογαριασμό αποθεματικών «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». **2.** Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31/12/2002, εκτός της μητρικής ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. είναι : α) ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. β) ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. γ) ANTIUM Α.Ε. Στον ενοποιημένο ισολογισμό της 31/12/2001, εκτός των προαναφερόμενων εταιρειών, περιλαμβανόταν και η ΠΕΛΑ ΑΕ, η οποία απορροφήθηκε στο 2002. **3.** Επί των παγίων δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. **4.** Το σύνολο των πωλήσεων του ομίλου περιλαμβάνεται στον κωδικό ΣΤΑΚΟΔ . 91514.3 - Χονδρικό εμπόριο Φωτιστικών Ειδών –Διακοπτών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση. **5.** Το απασχολούμενο προσωπικό του ομίλου ανέρχεται σε 38 άτομα.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2002 (1/1/2002 - 31/12/2002)

| I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2001 | |
|---|---|---|---|---|
| *Κύκλος εργασιών* | | 6.958.659,97 | | 7.124.472,74 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | 4.371.152,75 | | 4.361.835,10 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σεως | | 2.587.507,22 | | 2.762.637,64 |
| Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | 5.090.950,19 | | 4.194.864,27 |
| Σύνολο | | | | |
| Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | 3.268.779,96 | | 2.161.160,28 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | 883.625,75 | 4.152.405,71 | 777.763,16 | 2.938.923,45 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σης | | 3.526.051,70 | | 4.018.578,47 |
| Πλέον: 4. Πιστωτικοί τόκοι | 34.866,41 | | 243.578,12 | |
| Μείον: 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | 864.159,73 | -829.293,32 | 182.712,45 | 60.865,66 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σεως | | 2.696.758,38 | | 4.079.444,13 |
| **II. ΠΛΕΟΝ (ή μείον): Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 0,00 | | 23.061,52 | |
| 2. Έκτακτα κέρδη | 2.023.979,19 | | 0,00 | |
| Μείον: 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 0,00 | | 10.944,41 | |
| 2. Έκτακτες ζημίες | 168.310,12 | | 0,00 | |
| 4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους | 35.952,43 | 1.819.716,64 | 35.952,43 | -23.835,32 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | 4.516.475,02 | | 4.055.608,80 |
| Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 1.867.524,19 | | 1.638.649,76 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 1.867.524,19 | 0,00 | 1.638.649,76 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | 4.516.475,02 | | 4.055.608,80 |

**ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ 25/02/2003**

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ Θ. ΜΠΕΗΣ**
Α.Δ.Τ. Σ 253837

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ & ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

**ΚΥΡΙΑΚΟΣ Ι. ΣΑΡΡΗΣ**
Α.Δ.Τ. Ρ 592473

ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

**ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΤΣΑΜΗΣ**
Α.Δ.Τ. Π 576443

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

**ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΒΕΝΕΤΣΑΝΟΠΟΥΛΟΣ**
Α.Δ.Τ. Ν 246201

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ και των θυγατρικών της**

Ελέγξαμε κατά τις διατάξεις του άρθρου 108 του κωδ. Ν.2190/1920 τον τρίτο ενοποιημένο Ισολογισμό και την ενοποιημένη κατάσταση Αποτελεσμάτων, καθώς και το σχετικό προσάρτημα της ανώνυμης εταιρείας "ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ" και των θυγατρικών της εταιρειών που αναφέρονται στη σημείωση υπ'αρ.2 κάτω από τον ισολογισμό, για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2002. Εφαρμόσαμε τις διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου μας, οι οποίες είναι σύμφωνες με τις αρχές και κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της ενοποιημένης Εκθέσεως Διαχειρίσεως με τις παραπάνω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Δεν επεκταθήκαμε στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής ANTIUM A.E που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση. Οι καταστάσεις αυτές έχουν ελεγχθεί από άλλο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, στο πιστοποιητικό ελέγχου του οποίου βασιστήκαμε για να εκφράσουμε την γνώμη μας που ακολουθεί, στο μέτρο που αυτή σχετίζεται με τα περιλαμβανόμενα στην ενοποίηση κονδύλια των πιο πάνω επιχειρήσεων. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι: α) Οι συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις οι οποίες δεν είναι εισηγμένες και μόνο η μία εξ' αυτών δεν ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή απομήθηκαν στην αξία κτήσεως τους. Εάν η αποτίμηση τους γινόταν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43παρ. 6 του Κ.Ν. 2190/1920, τότε η αξία με την οποία εμφανίζονται στον ισολογισμό, θα ήταν μικρότερη κατά το ποσό των € 173.695,68. Κατά την γνώμη μας, αφού ληφθεί υπ' όψη η παραπάνω παρατήρηση μας καθώς και όλες οι σημειώσεις της εταιρείας κάτω από τον ισολογισμό, οι ενοποιημένες αυτές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του κωδ. Ν 2190/1920 και απεικονίζουν βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών και μεθόδων που εφαρμόζει η μητρική εταιρεία και οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές, και δεν διαφέρουν από εκείνες που εφαρμόστηκαν κατά την προηγούμενη χρήση, την περιουσιακή διάθρωση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του συνόλου των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31/12/2002.

**Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2003**
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων

**Σωτήρης Α. Κωνσταντίνου**
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 13671

# ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 ( 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2003 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 ) ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21240/03/Β/90/16

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ | ΑΝΑΠ. ΑΞΙΑ |
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα ίδρυσης & πρώτης εγκατάστασης | 5125,87 | 4654,71 | 471,16 | 5125,87 | 4089,35 | 1036,52 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 2.254.867,58 | 1.638.245,85 | 616.621,73 | 4.880.477,90 | 1.776.132,94 | 3.104.344,96 |
| | 2.259.993,45 | 1.642.900,56 | 617.092,89 | 4.885.603,77 | 1.780.222,29 | 3.105.381,48 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **I. Ασώματες ακινητοποιήσεις** | 3.099,05 | 2.066,04 | 1.033,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις** | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 17.182.464,58 | 0,00 | 17.182.464,58 | 10.540.261,46 | | 10.540.261,46 |
| 3. Κτίρια & Τεχνικά έργα | 24.423.272,46 | 2.372.648,64 | 22.050.623,82 | 17.294.944,20 | 2.455.308,02 | 14.839.636,18 |
| 4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκ/σεις & λοιπός μηχανολ/κός εξοπλισμός | 154.429,11 | 60.178,36 | 94.250,75 | 154.349,21 | 44.067,18 | 110.282,03 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 122.734,62 | 96.015,34 | 26.719,28 | 119.607,09 | 78.276,29 | 41.330,80 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 230.914,25 | 174.203,27 | 56.710,98 | 207.436,69 | 164.335,25 | 43.101,44 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | 428.373,83 | | 428.373,83 | 11.647.065,30 | 0,00 | 11.647.065,30 |
| Σύνολο ακινητοποιήσεων (ΓΙΙ) | 42.542.188,85 | 2.703.045,61 | 39.839.143,24 | 39.963.663,95 | 2.741.986,74 | 37.221.677,21 |
| **III. Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις** | | | | | | |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | | | 914.862,44 | | | 914.862,44 |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | | 17.608,22 | | | 17.608,22 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 53.234,73 | | | 41.959,04 |
| ΜΕΙΟΝ: Προβλ. για υποτιμήσεις συμμετοχ. | | | -271.112,09 | | | 0,00 |
| | | | 974.429,70 | | | 714.593,30 |
| Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΠΙ+ΠΙΙΙ) | | | 40.554.769,55 | | | 38.196.106,91 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| **I. Αποθέματα** | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 1.930.909,66 | | | 2.030.913,03 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 859,96 | | | 1.231,62 |
| | | | 1.931.769,62 | | | 2.032.144,65 |
| **II. Απαιτήσεις** | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 3.504.238,36 | | | 2.988.745,48 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 166.439,08 | 3.337.799,28 | | 251.025,79 | 2.737.719,69 |
| 2. Γραμμάτια εισπρακτέα | | | 10.348,90 | | | 0,00 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες | | | 2.106.003,11 | | | 2.187.143,69 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 3.086.956,99 | | | 3.595.739,79 |
| 12. Λογαριασμοί Διαχ. Προκ. & Πιστώσεων | | | 14.846,26 | | | 17.095,80 |
| | | | 8.555.954,54 | | | 8.537.698,97 |
| **IV. Διαθέσιμα** | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 25.530,31 | | | 37.865,99 |
| 3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας | | | 13.736.290,99 | | | 573.697,33 |
| | | | 13.761.821,30 | | | 611.563,32 |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV) | | | 24.249.545,46 | | | 11.181.406,94 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 13.292,72 | | | 0,00 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε) | | | 65.434.700,62 | | | 52.482.895,33 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ** | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 160.538,74 | | | 160.538,74 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓ. ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| **I. Μετοχικό κεφάλαιο** | 21.024.415,87 | 11.205.235,91 |
| **II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο** | 41.596.968,74 | 41.596.968,74 |
| **III. Διαφορές αναπροσαρμογής επιχορηγήσεις επενδύσεων** | | |
| 1. Διαφορές αναπρ. αξίας συμμετοχών & χρεογράφων | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές αναπρ. αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 15.646,29 | 15.646,29 |
| | 35.222,68 | 35.222,68 |
| **IV. Αποθεματικά κεφάλαια** | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 916.823,13 | 506.174,89 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμου | 60.053,05 | 60.053,05 |
| | 976.876,18 | 566.227,94 |
| **V. Αποτελέσματα εις νέο** | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 5.030.851,38 | 2.563.700,44 |
| **VI. Δικαιώματα Μειοψηφίας** | 16.590.420,04 | 0,00 |
| **VIII. Διαφορές ενοποίησης** | -35.299.767,64 | -35.299.767,63 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ+ΑΙΙΙ+ΑΙV+ΑV+ΑVΙ+ΑVΙΙΙ) | 49.954.987,25 | 20.667.588,08 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζ. προσωπ. | 101.258,20 | 43.382,80 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις | 3.310.491,71 | 0,00 |
| | 3.411.749,91 | 43.382,80 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| **II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| 1. Προμηθευτές | 272.680,47 | 402.839,57 |
| 2. Επιταγές Πληρωτέες | 2.859,83 | 0 |
| 3. Τράπεζες λογ. Βραχ/σμων υποχρεώσεων | 6.097.533,63 | 25.967.810,26 |
| 4. Προκαταβολές Πελατών | 33.000,00 | 0,00 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 943.521,44 | 2.177.652,29 |
| 6. Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 72.056,18 | 36.184,16 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 3.413.714,15 | 1.861.237,73 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 1.214.892,13 | 1.310.745,32 |
| | 12.050.257,83 | 31.756.469,33 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | 17.705,63 | 15.455,12 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ) | 65.434.700,62 | 52.482.895,33 |
| **ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ** | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσ. στοιχείων | 160.538,74 | 160.538,74 |

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:** **1.** Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκτός της μητρικής ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. είναι: α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.» με ποσοστό συμμετοχής 58,36% β) ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΒΕΕ με ποσοστό συμμετοχής 100% γ) ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. με ποσοστό 100% **2.** Στη χρήση 2003 η ενοποιημένη θυγατρική εταιρεία "ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ" (πρώην ΑΝΤΙUM Α.Ε.) με απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. αποφ. 5/266/14.03.2003) μετατράπηκε σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με τον νόμο 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. **3.** Η ενοποιούμενη θυγατρική εταιρεία "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π." στην τρέχουσα χρήση, πραγματοποίησε δύο αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου της ήτοι α) Με την από 14.02.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 7.860.000 με καταβολή μετρητών, συνολικού ύψους € 26.409.600. Η διαφορά των παραπάνω ποσών, € 18.549.600, πιστώθηκε στο λογαριασμό "Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο". β) Με την από 11.03.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 18.549.600 με την κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού "Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο". Με την από 21.07.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίσθηκε η μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών της εταιρείας από € 3 σε € 1 με ταυτόχρονη αύξηση του αριθμού των μετοχών της εταιρείας από 12.474.800 ονομαστικές μετοχές σε 37.423.800 ονομαστικές μετοχές. Σημειώνεται ότι με την από 24.09.2003 Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 12.474.800 δια της εκδόσεως 12.474.800 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία με καταβολή μετρητών δια δημόσιας εγγραφής. Ήδη η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με την ολοκλήρωση της οποίας θα ξεκινήσει η κάλυψη της ανωτέρω αύξησης του Μειοψηφικού Κεφαλαίου της με δημόσια εγγραφή. **4.** Η ενοποιούμενη θυγατρική εταιρεία «ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ» κατά το Α'εξάμηνο 2003 πραγματοποίησε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά € 322.300,00 με κεφαλαιοποίηση μέρους της υποχρέωσης της προς την ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΕ. Με την ανωτέρω αύξηση δεν άλλαξε το ποσοστό συμμετοχής της ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΕ. **5.** Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 42α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, η συμμετοχή της μητρικής εταιρείας στην μη εισηγμένη ενοποιημένη θυγατρική της εταιρεία "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π" η οποία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή απογράφηκε στην αξία κτήσεως η οποία είναι μεγαλύτερη κατά το ποσό των € 22,8 εκατ. από τη λογιστική αξία της και κατά το ποσό των € 4,6 εκατ. περίπου από την εσωτερική λογιστική αξία της, όπως προκύπτει βάσει του τελευταίου νόμιμα συνταγμένου ισολογισμού της εταιρίας και της Κατάστασης Επενδύσεων που συντάχθηκε με βάση τις διατάξεις αποτίμησης του άρθρου 25 παρ. 1 του Ν. 2778/1999. Η παραπάνω διαφορά καλύπτεται από την υπεραξία που προκύπτει από παλαιότερες αποτιμήσεις των μετοχών της "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π", που διενεργήθηκαν τόσο από την επιτροπή του αρ. 9 του Κ.Ν. 2190/1920 όσο και από δύο ανεξάρτητους ελεγκτικούς οίκους, που χρησιμοποίησαν δύο διαφορετικές μεθόδους αποτίμησης. **6.** Οι προβλέψεις υποοξίας συμμετοχών της Μητρικής εταιρείας ύψους 655.604,62 € προέρχονται από τις συμμετοχές του ηλεκτρολογικού κλάδου που αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ λογιστικής αξίας και αξίας κτήσης και επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου της χρήσης. **7.** Μεταξύ των ακινήτων της Μητρικής εταιρείας περιλαμβάνεται και αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου μαζί με 2 άλλες εταιρείες ύψους Ευρώ 2.106.844 (αναλογία ΗΛΕΚΤΡΑ).Η ανωτέρω αγορά τελεί υπό την αίρεση της αποπληρωμής του τιμήματος από όλες τις αγοράσαντες εταιρείες. Σε αντίθετη περίπτωση θα καταπέσει προς όφελος της μεταβιβάζουσας το ήδη καταβληθέν τίμημα το οποίο την 31/12/2003 ανέρχεται σε Ευρώ 1.053.422. **8.** Επί των παγίων της εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. **9.** Απασχολούμενο προσωπικό 65 άτομα. **10.** Η Μητρική εταιρεία ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και η θυγατρική "ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π." έχουν ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2002, ενώ η θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΒΕΕ έχει ελεγχθεί μέχρι και τη χρήση 2000 και η ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. μέχρι και τη χρήση 1998. **11.** Κατά την διάρκεια της χρήσης 2003 αποφασίσθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου από την μητρική εταιρεία και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία "ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.", σύμφωνα με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των εταιρειών της 28/07/03 και με ισολογισμό μετασχηματισμού της 31/07/03. Οι αποφάσεις αυτές εγκρίθηκαν από τις Έκτακτες Γ.Σ. των εταιρειών της 29/12/03. Η απόσχιση αναμένεται να ολοκληρωθεί στη χρήση 2004 με την εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης. Επί πλέον ελήφθη απόφαση με την Έκτακτη Γ.Σ. της 29/12/03 αλλαγής της επωνυμίας της εταιρείας σε "ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" και με διακριτικό τίτλο "ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE". **12.** Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας περιλαμβάνεται στους κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ 5143 Χονδρικό Εμπόριο Φωτιστικών Ειδών Διακοπών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση και 7032 Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει αύμβασης.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2003 (1/1/2003 - 31/12/2003)

| I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ | ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2003 | | ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2002 | |
|---|---|---|---|---|
| Κύκλος εργασιών | | 21.477.458,20 | | 6.958.659,97 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | 7.169.675,50 | | 4.371.152,75 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σεως | | 14.307.782,70 | | 2.587.507,22 |
| Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | 4.260,00 | | 5.090.950,19 |
| Σύνολο | | 14.312.042,70 | | 7.678.457,41 |
| Μείον: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | 1.531.302,54 | | 3.268.779,96 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | 784.166,00 | 2.315.468,54 | 883.625,75 | 4.152.405,71 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σης | | 11.996.574,16 | | 3.526.051,70 |
| Πλέον: 4. Πιστωτικοί τόκοι | 143.489,96 | | 34.866,41 | |
| Μείον: 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | 443.423,12 | -299.933,16 | 864.159,73 | -829.293,32 |
| ΜΕΙΟΝ: Προβλέψεις υποτιμ. συμμ. & ακινήτων | | 3.881.509,62 | | 0,00 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σεως | | 7.815.131,38 | | 2.696.758,38 |
| **II. ΠΛΕΟΝ (ή μείον): Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 24.506,49 | | 0,00 | |
| 2. Έκτακτα κέρδη | 0,00 | | 2.023.979,19 | |
| 3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων | 13.281,24 | | 0,00 | |
| Μείον: 1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 2.865,37 | | 0,00 | |
| 2. Έκτακτες ζημιές | 0,00 | | 168.310,12 | |
| 3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 40,00 | | 0,00 | |
| 4. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους | 0,00 | 34.882,36 | 35.952,43 | 1.819.716,64 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη) | | 7.850.013,74 | | 4.516.475,02 |
| Μείον: Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | 1.781.190,14 | | 1.867.524,19 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 1.781.190,14 | 0,00 | 1.867.524,19 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | 7.850.013,74 | | 4.516.475,02 |
| ΜΕΙΟΝ: Αναλογία μετόχων μειοψηφίας | | 2.959.545,51 | | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΟΜΙΛΟΥ ΠΡΟ ΦΟΡΟΥ | | 4.890.468,23 | | 4.516.475,02 |

ΑΘΗΝΑ, 12 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2004

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΣΟΡΤΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Φ 019439

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
ΚΥΡΙΑΚΟΣ Ι. ΣΑΡΡΗΣ
Α.Δ.Τ. Ρ 592473

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΤΣΑΜΗΣ
Α.Δ.Τ. Π 576443

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΒΕΝΕΤΣΑΝΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν 246201

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της «ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και των θυγατρικών της.**

Ελέγξαμε , κατά τις διατάξεις του άρθρου 108 του κωδ. Ν. 2190/1920 «περί ανωνύμων εταιρειών», τον τέταρτο Ενοποιημένο Ισολογισμό και την Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων , καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της «ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και των θυγατρικών της για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2003. Εφαρμόσαμε τις διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου μας , οι οποίες είναι σύμφωνες με τις αρχές και κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της ενοποιημένης Εκθέσεως Διαχειρίσεως με τις παραπάνω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Από τον έλεγχό μας αυτό προέκυψαν τα εξής:1) Όπως αναφέρεται αναλυτικά και στη σημείωση Νο 5 του Ενοποιημένου Ισολογισμού ,η αποτίμηση της συμμετοχής της μητρικής εταιρείας στην ενοποιούμενη Θυγατρική εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ» έγινε στην αξία κτήσης της , η οποία είναι μεγαλύτερη κατά Ευρώ 4,6 εκατ. περίπου από αυτήν που προκύπτει με βάση την εσωτερική αξία της μετοχής που προσδιορίζεται από την αποτίμηση των ακινήτων της σύμφωνα με το Ν. 2778/99. 2) Ο όμιλος θα πρέπει να σχηματίσει επιπλέον πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων του Ευρώ 90 χιλ. για πιθανή απαξίωση των αποθεμάτων του. 3) Οι φορολογικές υποχρεώσεις των εταιρειών του ομίλου , όπως φαίνεται αναλυτικά και στη σημείωση Νο.10 του Ενοποιημένου Ισολογισμού , δεν έχουν καταστεί οριστικές την 31.12.2003. Κατά τη γνώμη μας , αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας και οι σημειώσεις Νο. 5 και 7, οι ενοποιημένες αυτές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του κωδ. Ν. 2190/1920 και απεικονίζουν βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών και μεθόδων που εφαρμόζει η μητρική εταιρεία και οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση , την περιουσιακή διάρθρωση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του συνόλου των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31.12.2003.

Αθήνα, 16 Φεβρουαρίου 2004
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13631
ΣΟΛ Α.Ε. ο.ε.

# ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004)

Αρ. Μ.Α.Ε. 21240/06/Β/90/16

ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ** | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβ. Αξία | Αξία Κτήσεως | Αποσβέσεις | Αναπόσβ. Αξία |
| 1. Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως | 5.125,87 | 5.125,86 | 0,01 | 5.125,87 | 4.654,71 | 471,16 |
| 4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως | 2.438.582,62 | 1.892.500,57 | 546.082,05 | 2.257.966,63 | 1.640.311,89 | 617.654,74 |
| **Σύνολο εξόδων εγκαταστάσεων (Β)** | 2.443.708,49 | 1.897.626,43 | 546.082,06 | 2.263.092,50 | 1.644.966,60 | 618.125,90 |
| **Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις* | | | | | | |
| 1. Γήπεδα - Οικόπεδα | 23.841.102,05 | 0,00 | 23.841.102,05 | 17.182.484,58 | 0,00 | 17.182.484,58 |
| 3. Κτίρια και τεχνικά έργα | 25.239.462,94 | 2.466.350,24 | 22.773.112,70 | 24.423.272,46 | 2.372.648,64 | 22.050.623,82 |
| 4. Μηχανήματα - τεχνικές εγκατ. και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός | 231.669,94 | 78.940,37 | 152.729,57 | 154.429,11 | 60.178,36 | 94.250,75 |
| 5. Μεταφορικά μέσα | 122.734,62 | 110.658,87 | 12.075,75 | 122.734,62 | 96.015,34 | 26.719,28 |
| 6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 399.130,45 | 205.035,76 | 194.094,69 | 230.914,25 | 174.203,27 | 56.710,98 |
| 7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές | 1.642.973,83 | 0,00 | 1.642.973,83 | 428.373,83 | 0,00 | 428.373,83 |
| **Σύνολο ενσώματων ακινητοποιήσεων (ΓΙ)** | 51.477.073,83 | 2.860.985,24 | 48.616.088,59 | 42.542.188,85 | 2.703.045,61 | 39.839.143,24 |
| *III. Συμμετοχές και άλλες μακροπρ. χρηματοοικονομικές απαιτήσεις* | | | | | | |
| 1. Συμμετοχές σε συνδεμένες επιχειρήσεις | 499.999,00 | | | 0,00 | | |
| 2. Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις | 119.608,22 | 619.607,22 | | 914.862,44 | 914.862,44 | |
| Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις | | 8.593,80 | 611.013,42 | | 271.112,09 | 643.750,35 |
| 6. Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων | | | 0,00 | | | 17.608,22 |
| 7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | | 72.103,56 | | | 53.234,73 |
| **Σύνολο Συμμετοχών και άλλων μακροπρ. χρηματοοικονομικών απαιτήσεων** | | | 683.116,98 | | | 714.593,30 |
| **Σύνολο πάγιου ενεργητικού (ΓΙ+ΓΙΙ+ΓΙΙΙ)** | | | 49.299.205,57 | | | 40.553.736,54 |
| **Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | | | | |
| *I. Αποθέματα* | | | | | | |
| 1. Εμπορεύματα | | | 2.113.815,48 | | | 1.930.909,66 |
| 5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων | | | 159,63 | | | 859,96 |
| **Σύνολο Αποθεμάτων (ΔΙ)** | | | 2.113.975,11 | | | 1.931.769,62 |
| *II. Απαιτήσεις* | | | | | | |
| 1. Πελάτες | | 3.657.375,02 | | | 3.504.238,36 | |
| Μείον: Προβλέψεις | | 166.439,08 | 3.490.935,94 | | 166.439,08 | 3.337.799,28 |
| 2. Γραμμάτια εισπρακτέα | | | 6.930,00 | | | 10.348,90 |
| 3α. Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες) | | | 1.754.621,45 | | | 2.106.003,11 |
| 3β.Επιταγές σε καθυστέρηση | | | 4.650,00 | | | 0,00 |
| 5. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεμένων επιχειρήσεων | | | 7.362,22 | | | 0,00 |
| 6. Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμ/χικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεων | | | 722,40 | | | 0,00 |
| 10. Επισφαλείς - Επίδικοι πελάτες και χρεώστες | | | 13.303,14 | | | 0,00 |
| 11. Χρεώστες διάφοροι | | | 2.223.009,53 | | | 3.086.956,99 |
| 12. Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων | | | 23.489,07 | | | 14.846,26 |
| **Σύνολο Απαιτήσεων (ΔΙΙ)** | | | 7.525.023,75 | | | 8.555.954,54 |
| *IV. Διαθέσιμα* | | | | | | |
| 1. Ταμείο | | | 90.876,74 | | | 25.530,31 |
| 3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | | | 16.822.164,96 | | | 13.736.290,98 |
| **Σύνολο Διαθεσίμων (ΔΙV)** | | | 16.913.041,70 | | | 13.761.821,30 |
| **Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙ+ΔΙΙ+ΔΙV)** | | | 26.552.040,56 | | | 24.249.545,46 |
| **Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | | | | | |
| 1. Έξοδα επόμενων χρήσεων | | | 14.167,45 | | | 0,00 |
| 2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | | | 874,72 | | | 13.292,72 |
| **Σύνολο μεταβατικών λογαριασμών ενεργητικού** | | | 15.042,17 | | | 13.292,72 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)** | | | 76.412.370,36 | | | 65.434.700,62 |
| *ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ* | | | | | | |
| 1. Αλλότρια περιουσιακά στοιχεία | | | 160.538,74 | | | 160.538,74 |
| 2. Χρεωστικοί λογαριασμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειων | | | 53.963,00 | | | 0,00 |
| **Σύνολο λογαριασμών τάξεως** | | | 214.501,74 | | | 160.538,74 |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 |
|---|---|---|
| **Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | |
| *I. Κεφάλαιο (18.585.600 μετοχές των 0,59 ευρώ)* | | |
| 1. Καταβλημένο | 21.024.415,87 | 21.024.415,87 |
| *II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο* | 41.596.968,74 | 41.596.968,74 |
| *III. Διαφορές αναπροσαρμογής - Επιχορηγήσεις Επενδύσεων - Διωρεές Παγίων* | | |
| 1α. Υπεραξία από χρηματιστηριακή πώληση και αυθημερόν επαναγορά μετοχών | 19.576,39 | 19.576,39 |
| 2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων | 8.361.115,86 | 15.646,29 |
| | 8.380.692,25 | 35.222,68 |
| *IV. Αποθεματικά κεφάλαια* | | |
| 1. Τακτικό αποθεματικό | 1.350.172,01 | 916.623,13 |
| 4. Έκτακτα αποθεματικά | 1.108,82 | 0,00 |
| 5. Αφορολόγητα αποθεμ. ειδικών διατάξεων νόμων | 58.944,23 | 60.053,05 |
| **Σύνολο αποθεματικών κεφαλαίων** | 1.410.225,06 | 976.676,18 |
| *V. Αποτελέσματα εις νέο* | | |
| Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο | 6.217.302,00 | 5.030.851,38 |
| *VI. Δικαιώματα μειοψηφίας* | 16.921.689,43 | 16.590.420,04 |
| *VII. Διαφορές ενοποίησης* | -35.299.767,64 | -35.299.767,64 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (AI+AII+AIII+AIV+AV+AVI+AVII)** | 60.251.525,71 | 49.954.987,25 |
| **Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ** | | |
| 1. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 122.874,46 | 101.258,20 |
| 2. Λοιπές προβλέψεις (για αποτίμηση ακινήτων) | 3.221.715,25 | 3.310.491,71 |
| **Σύνολο Προβλέψεων για κινδύνους και έξοδα** | 3.344.589,71 | 3.411.749,91 |
| **Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | |
| *II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις* | | |
| 1. Προμηθευτές | 462.526,55 | 272.680,47 |
| 2α. Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες) | 42.612,09 | 2.859,83 |
| 3. Τράπεζες λογ/σμοι βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | 5.698.288,64 | 6.097.533,63 |
| 4. Προκαταβολές Πελατών | 600.000,00 | 33.000,00 |
| 5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 700.794,98 | 943.521,44 |
| 6. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 82.352,17 | 72.056,18 |
| 10. Μερίσματα πληρωτέα | 4.679.114,27 | 3.413.714,15 |
| 11. Πιστωτές διάφοροι | 338.949,89 | 1.214.892,13 |
| **Σύνολο Βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (ΓΙΙ)** | 12.804.638,59 | 12.050.257,83 |
| **Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ** | | |
| 2. Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα | 11.616,35 | 17.705,63 |
| **Σύνολο μεταβατικών λογαριασμών παθητικού** | 11.616,35 | 17.705,63 |
| **ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)** | 76.412.370,36 | 65.434.700,62 |
| *ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ* | | |
| 1. Δικαιούχοι αλλότριων περιουσιακών στοιχείων | 160.538,74 | 160.538,74 |
| 2. Πιστωτικοί λογ. εγγυήσεων και εμπ. ασφαλιών | 53.963,00 | 0,00 |
| **Σύνολο λογαριασμών τάξεως** | 214.501,74 | 160.538,74 |

Σημειώσεις: 1. Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκτός της μητρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε .είναι: α) ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. με ποσοστό 58,36% β) ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. με ποσοστό 100% και, γ) ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε με ποσοστό 100% . 2. Στη χρήση 2004 (Α' Εξάμηνο) ολοκληρώθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της μητρικής εταιρείας και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (Εγκριτική Απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών Τομέας Ανατολικής Αττικής Ε.Μ-497/20.2.2004). Ταυτόχρονα δε, μετονομάστηκε η μητρική εταιρεία από ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε και η θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε σε ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. Η καθαρή θέση του εισφερόμενου κλάδου προσδιορίστηκε από Ορκωτό Ελεγκτή σε Ευρώ 4.585.192,16, ποσό το οποίο αύξησε ισόποσα το Μετοχικό Κεφάλαιο της θυγατρικής και την αξία κτήσεως της συμμετοχής της μητρικής εταιρείας.3. Κατ' εφαρμογή του άρθρου 15 του Ν. 3229/2004 η μητρική εταιρεία προέβη κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία ποσού € 7.619.303,76 περιέχεται στο κονδύλι "Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας Λοιπών περιουσιακών στοιχείων " των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου, ενώ η προκύπτουσα υποαξία € 134.410,37 επιβάρυνε τα συναλλακτικά αποτελέσματα της χρήσεως. 4. Η Μητρική εταιρεία κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 299/2003, εφάρμοσε συντελεστή αποσβέσεων επί των ακινήτων της 3% (τον χαμηλότερο), έναντι 5% της προηγούμενης χρήσης με βάση το Π.Δ. 100/1998. Εάν εφάρμοζε τον παλαιό συντελεστή 5% οι αποσβέσεις της χρήσης θα ήταν αυξημένες κατά € 21.500,00. 5. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2065/ 1992 η θυγατρική ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. προέβη κατά την παρούσα χρήση σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως και των ήδη σχηματισμένων αποσβέσεων τριών ακινήτων της. Η προκύπτουσα υπεραξία € 726.165,81 εμφανίζεται στο κονδύλι "Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων" των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου. 6. Επί των παγίων των ενοποιούμενων εταιρειών δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. 7. Απασχολούμενο προσωπικό 60 άτομα. 8. Οι εταιρείες ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε. και ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε., έχουν ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2002, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. μέχρι και την χρήση 2003 ενώ η ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. έχει ελεγχθεί μέχρι και την χρήση 2000. 9. Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου αναμορφώθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με αυτά της παρούσης περιόδου. 10. Ο Κύκλος εργασιών του Ομίλου περιέχεται στους εξής κωδικούς ΣΤΑΚΟΔ –2003 703.1 «Μεσιτικά γραφεία ακινήτων». 703.2 «Διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης». 741.4 «Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και διαχειριστικών συμβουλών». 742.0 Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών. 702.0 «Εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων». 701.2 «Αγοροπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων». 514.3 «Χονδρικό εμπόριο φωτιστικών ειδών - διακοπτών και λοιπού ηλεκτολογικού εξοπλισμού οικιακή χρήση»

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ 31 η ς ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2004)

| | | Ποσά κλειόμενης χρήσεως 2004 | | | Ποσά προηγούμενης χρήσεως 2003 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ι. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως** | | | | | | |
| Κύκλος εργασιών (πωλήσεις) | | 10.878.373,19 | | | 15.517.527,62 | |
| Κύκλος εργασιών (Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων) | | 5.653.158,77 | 16.531.531,96 | | 5.959.930,58 | 21.477.458,20 |
| Μείον: Κόστος πωλήσεων | | | 6.544.665,72 | | | 7.169.675,50 |
| Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 9.986.866,24 | | | 14.307.782,70 |
| Πλέον: 1. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως | | | 0,00 | | | 4.260,00 |
| Σύνολο | | | 9.986.866,24 | | | 14.312.042,70 |
| ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας | | 1.347.277,19 | | | 1.531.302,54 | |
| 3. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως | | 988.441,66 | 2.335.718,85 | | 784.166,00 | 2.315.468,54 |
| Μερικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 7.651.147,39 | | | 11.996.574,16 |
| ΠΛΕΟΝ | | | | | | |
| 4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα | | 304.354,16 | | | 143.489,96 | |
| ΜΕΙΟΝ: | | | | | | |
| 1α. Προβλέψεις υποτιμήσεως ακινήτων | 134.410,37 | | | 3.881.509,62 | | |
| 3. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | 287.253,06 | 421.663,43 | -117.309,27 | 443.423,12 | 4.324.932,74 | -4.181.442,78 |
| Ολικά αποτελέσματα (κέρδη) εκμεταλλεύσεως | | | 7.533.838,12 | | | 7.815.131,38 |
| **ΙΙ. ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα** | | | | | | |
| 1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα | 151.820,78 | | | 24.506,49 | | |
| 3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων | 4.278,34 | | | 13.281,24 | | |
| 4. Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων | 88.776,46 | 244.875,58 | | 0,00 | 37.787,73 | |
| Μείον: | | | | | | |
| 1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα | 198.496,44 | | | 2.865,37 | | |
| 3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 311,60 | 198.808,04 | 46.067,54 | 40,00 | 2.905,37 | 34.882,36 |
| Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη ) | | | 7.579.905,66 | | | 7.850.013,74 |
| ΜΕΙΟΝ: | | | | | | |
| Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων | | 353.596,33 | | | 1.781.190,14 | |
| Μείον: Οι από αυτές ενσωματ. στο λειτουργικό κόστος | | 353.596,33 | 0,00 | | 1.781.190,14 | 0,00 |
| ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων | | | 7.579.905,66 | | | 7.850.013,74 |
| Μείον: Αναλογία μετόχων μειοψηφίας | | | 3.041.227,86 | | | 2.959.545,51 |
| **ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ ΟΜΙΛΟΥ προ φόρων** | | | 4.538.677,80 | | | 4.890.468,23 |

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2005
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΣΟΡΤΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ.: Φ. 019439

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
ΞΕΝΟΦΩΝ Κ. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ.: Λ. 085522

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ Δ/ΝΤΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΤΣΑΜΗΣ
Α.Δ.Τ.: Π. 576443

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ
ΣΠΥΡΙΔΩ Γ. ΖΑΡΑ
Α.Δ.Τ.: Σ. 026168
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 0019445

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΝΗΤ Α.Ε.

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ – ΛΟΓΙΣΤΗ

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ » και των θυγατρικών αυτής**

Ελέγξαμε κατά τις διατάξεις του άρθρου 108 του κωδ. Ν. 2190/1920 "περί ανωνύμων εταιρειών" τον Ενοποιημένο Ισολογισμό και την Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελέσμάτων, καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της ανώνυμης εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και των θυγατρικών της για τη χρήση που έληξε την 31.12.2004. Εφαρμόσαμε τις διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες για το σκοπό του ελέγχου μας, οι οποίες είναι σύμφωνες με τις αρχές και κανόνες ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Ενοποιημένης Εκθέσεως Διαχειρίσεως με τις παραπάνω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Από τον παραπάνω έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής: 1. Ο όμιλος θα πρέπει να σχηματίσει επιπλέον πρόβλεψη ύψους Ευρώ 110.000 σε βάρος των ενοποιημένων αποτελεσμάτων για πιθανή απαίξιωση αποθεμάτων. 2. Μεταξύ των απαιτήσεων του ομίλου περιλαμβάνονται και επισφαλείς απαιτήσεις Ευρώ 22.000 περίπου, για τις οποίες θα πρέπει να σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη. 3. Οι φορολογικές υποχρεώσεις των εταιρειών του ομίλου, όπως φαίνεται αναλυτικά στη σημείωση No. 9 του Ενοποιημένου Ισολογισμού της εταιρείας δεν έχουν καταστεί οριστικές την 31.12.2004. Κατά τη γνώμη μας, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας οι ενοποιημένες αυτές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κωδ. Ν. 2190/1920 και απεικονίζουν βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών και μεθόδων που εφαρμόζει η μητρική εταιρεία και οι οποίες έχουν γινει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν απο εκείνες που εφαρμόστηκαν στη προηγούμενη χρήση, εκτός των σημειώσεων No.3, 4, και 5 κάτω από τον Ενοποιημένο Ισολογισμό, την περιουσιακή διάρθρωση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτέλεσμα του συνόλου των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση της 31.12.2004.

**Αθήνα, 22 Φεβρουαρίου 2005**
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΣΟΛ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13631
ΣΟΛ Α.Ε. ο.ε.