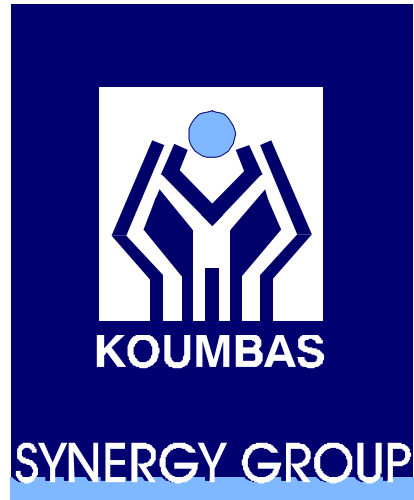


Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.

## **ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**



### **ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΙΜΠΟΡΤΕΧ Α.Ε.  
ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ ΤΗΣ ΚΟΥΜΠΑΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ  
Β.Ε.Κ. Α.Ε**

(σύμφωνα με το άρθρο 287, παρ. 2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών)

Αθήνα, Ιούλιος 2008

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1.</b>	<b>ΓΕΝΙΚΑ</b>	
1.1	Σκοπός Σύνταξης	4
1.2	Υπεύθυνοι Σύνταξης	5
<b>2</b>	<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ</b>	
2.1	Όροι Εξαγοράς	5
2.2	Αποτίμηση της Εξαγοραζόμενης Εταιρίας	7
2.3	Κύριοι Μέθοδοι Αποτίμησης	8
2.3.1	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	8
2.3.2	Μέθοδος Κεφαλαιοποιημένων Οργανικών Κερδών	10
2.3.3	Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	12
2.3.4	Τελική Αξία Αποτίμησης Εταιρίας	13
2.4	Τρόπος Καταβολής του Τιμήματος	14
2.5	Χρηματοδότηση	14
2.6	Λόγοι Εξαγοράς – Επιπτώσεις για τις Εταιρίες ΚΟΥΜΠΑΣ και Β.Ε.Κ.	15
2.6.1	Λόγοι Εξαγοράς – Επιπτώσεις για την Εταιρία ΚΟΥΜΠΑΣ Α.Ε.	15
2.6.2	Λόγοι Εξαγοράς – Επιπτώσεις για την Εταιρία Β.Ε.Κ. Α.Ε.	19
2.7	Αναφορά σε Θέματα Αρμοδιότητας της Επιτροπής Ανταγωνισμού	20
<b>3.</b>	<b>ΠΡΟΫΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ</b>	
3.1	Μετοχική Συγγένεια Μεταξύ των Εταιριών (Άμεση ή Έμμεση Μεταξύ Άλλων Συνδεδεμένων Εταιριών)	20
3.2	Κοινά Μέλη του Δ.Σ. και Διευθυντικά Στελέχη που είναι κοινά μεταξύ των Εταιριών	20
3.3	Δοσμένες Εγγυήσεις – Συμφωνίες – Συναλλαγές	21
3.4	Κοινές Συνδεδεμένες Εταιρίες	21
<b>4.</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ</b>	
4.1	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΥΜΠΑΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	21

4.1.1	Γενικά Στοιχεία	21
4.1.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας	21
4.1.3	Μετοχική Σύμβαση	22
4.1.4	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	23
4.1.5	Οικονομικές Καταστάσεις	26
4.2	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ Β.Ε.Κ. Α.Ε.	32
4.2.1	Γενικά Στοιχεία	32
4.2.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας	32
4.2.3	Μετοχική Σύμβαση	33
4.2.4	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	33
4.2.5	Οικονομικές Καταστάσεις	34
<b>5.</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ</b>	
5.1	Ιστορικό	35
5.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας	35
5.3	Μετοχική Σύμβαση πριν και μετά την εξαγορά	36
5.4	Σύνθεση Δ.Σ. πριν και μετά την εξαγορά	37
5.5	Συμμετοχές των Μελών Δ.Σ. και των Κυρίων Μετόχων στην Διοίκηση ή/και στο Κεφάλαιο άλλων Εταιριών	38
5.6	Οικονομικά Στοιχεία	38
<b>5.</b>	<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b>	<b>40</b>
	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ</b>	<b>42-69</b>

## 1 ΓΕΝΙΚΑ

### 1.1 Σκοπός Σύνταξης

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα συντάχθηκε με σκοπό την πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού αναφορικά με την εξαγορά από την θυγατρική κατά 100% της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ»), ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (εφεξής «ΒΕΚ ΑΕ»), ποσοστού 100,00% της μη εισηγμένης στο Χ.Α. εταιρίας «ΙΜΠΟΡΤΕΧ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (εφεξής «ΙΜΠΟΡΤΕΧ ΑΕ») με έδρα την Αθήνα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 287 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σε περίπτωση εξαγοράς μη εισηγμένης εταιρίας από εισηγμένη με τίμημα που υπερβαίνει το 30% των ιδίων κεφαλαίων της εισηγμένης εταιρίας, η εισηγμένη εταιρία υποχρεούται μετά την ολοκλήρωση της εξαγοράς να αποστέλλει για την ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και να διανείμει στο επενδυτικό κοινό πληροφοριακό σημείωμα, το περιεχόμενο του οποίου καθορίζεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. με την συνεδρίαση της 24/11/2005 εξέδωσε την απόφαση 33 η οποία ορίζει το περιεχόμενο του πληροφοριακού σημειώματος για τις εξαγορές εταιριών από εισηγμένες εταιρίες και με βάση αυτή την απόφαση συντάχθηκε το παρόν.

Στην προκειμένη περίπτωση η εξαγοράζουσα εταιρία είναι μια μη εισηγμένη, «ΒΕΚ ΑΕ» που όμως είναι θυγατρική σε ποσοστό 100% μιας εισηγμένης στο Χ.Α. εταιρίας, «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ».

Το συνολικό τίμημα για την εξαγορά του 100,00% της εξαγοραζόμενης εταιρίας ανέρχεται σε 35.529.375,10 Ευρώ και αντιστοιχεί σε ποσοστό 74% των ιδίων κεφαλαίων, μετά των δικαιωμάτων μειοψηφίας, του ομίλου (ενοποιημένων αποτελεσμάτων) της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ», με βάση τις οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2007, ενώ με βάση τις οικονομικές καταστάσεις της 31 Μαρτίου 2008 αντιστοιχεί σε ποσοστό 155% των ιδίων κεφαλαίων της.

Συγκεκριμένα:

<b>Ημερομηνία</b>	<b>Τίμημα Αγοράς</b>	<b>Ιδ. Κεφάλαια Ομίλου «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ»</b>	<b>Ποσοστό επί Ιδ. Κεφαλαίων</b>
31/12/2007	35.529	48.198	74%
31/03/2008	35.529	22.915	155%

Ποσά σε χιλ. Ευρώ

## 1.2 Υπεύθυνοι Σύνταξης

Υπεύθυνοι για την σύνταξη του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχει είναι οι:

1. Γεώργιος Κούμπας (Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της «ΒΕΚ ΑΕ»), οδός Λ. Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, 15125 Μαρούσι, τηλ.: 210 8123720.
2. Αθανάσιος Ζαρκάδας (Διευθυντής Λογιστηρίου «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ»), οδός Λ. Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, 15125 Μαρούσι, τηλ.: 210 8123704.

Το Πληροφοριακό Σημείωμα είναι διαθέσιμο στους επενδυτές στην έδρα των εταιριών «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» και «ΒΕΚ ΑΕ», οδός Λ. Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, 15125 Μαρούσι, τηλ. 210 8123 700, στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στην ιστοσελίδα των εταιριών στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.koumbas.gr](http://www.koumbas.gr).

## 2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ

### 2.1 Όροι Εξαγοράς

Η Εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» εξαγόρασε με υπογραφή ιδιωτικών συμφωνητικών 2.534.464 μετοχές της εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ» από τους μετόχους αυτής που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 100,00% του μετοχικού κεφαλαίου έναντι συνολικού

τιμήματος 35.529.375 Ευρώ. Λεπτομέρειες σχετικά με τις επιμέρους εξαγορές ανά μέτοχο ακολουθούν στον παρακάτω πίνακα:

A/A	ΟΝΟΜΑ	Ημ/νια Συμφ.	Αρ. Μετοχών	Συν. Τίμημα
1	Εμμανουήλ Μάρκος	01/10/2007	143.545	709.896,40
2	Στέφανος Στεφάνου	01/10/2007	19.220	95.051,70
3	Αλέξανδρος Στεφάνου	01/10/2007	19.220	95.051,70
4	Ανδρέας Ποταμιάνος	31/10/2007	20.262	111.276,87
5	Φλώρα Ποταμιάνου	31/10/2007	8.762	48.120,02
6	Ελένη Ποταμιάνου	31/10/2007	13.142	72.174,54
7	Αικατερίνη Ποταμιάνου	31/10/2007	13.142	72.174,54
8	Αλεξάνδρα Ποταμιάνου	31/10/2007	17.524	96.240,05
9	Αναστάσιος Ποταμιάνος	31/10/2007	26.287	144.365,57
10	Γεώργιος Ποταμιάνος	31/10/2007	26.287	144.365,57
11	Νάντια Ποταμιάνου	31/10/2007	20.262	111.276,87
12	Αρετή Σάρρα	04/12/2007	352.107	4.445.000,00
13	Αικατερίνη Σάρρα	04/12/2007	352.107	4.445.000,00
14	Ιωάννης Σάρρας	04/12/2007	1.230.772	21.291.006,17
15	Ευγενία Δασκαλοπούλου	12/10/2007	89.838	500.000,00
16	Ιωάννης Σάρρας	23/06/2008	181.987	3.148.375,10
	<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>		<b>2.534.464</b>	<b>35.529.375,10</b>

Η ανωτέρω εξαγορές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΒΕΚ ΑΕ» στις 10/9/2007.

Στο σημείο αυτό επισημαίνουμε ότι οι Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων της «ΒΕΚ ΑΕ» και της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» δεν ενημερώθηκαν σχετικά με την ως άνω εξαγορά, σύμφωνα με την μη υποχρέωση των προαναφερθέντων εταιριών να θέσουν ανάλογο θέμα προς έγκριση στις εν λόγω Γενικές Συνελεύσεις τους.

Η εξαγορά ολοκληρώθηκε στις 23/06/2008.

## 2.2 Αποτίμηση της Εξαγοραζόμενης Εταιρίας

Το συνολικό τίμημα εξαγοράς των παραπάνω μετοχών της εταιρίας «ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ» είναι μέσα στα πλαίσια της αποτίμησης της εταιρίας που διενεργήθηκε για το σύνολο των μετοχών της βάση σχετικού 5ετούς πλάνου επιχειρηματικής αξιοποίησης των υφισταμένων περιουσιακών της στοιχείων τα οποία είναι κυρίως ακίνητα (κτίρια και οικόπεδα).

Η εξαγορά των μετοχών της εξαγοραζόμενης ολοκληρώθηκε σε δύο διακριτά στάδια Α και Β. Συγκεκριμένα:

### **Στάδιο Α**

Στο στάδιο αυτό έγινε η εξαγορά συνολικής ποσότητας μετοχών 2.352.477 από το σύνολο των 2.534.464 μετοχών της εταιρίας με διαδοχικές συμφωνίες της εξαγοράζουσας με τους μετόχους της εξαγοραζόμενης οι οποίες άρχισαν στις 1/10/2007 και έληξαν στις 4/12/2007 οπότε και έληξε η πρώτη φάση της εξαγοράς με την συμπλήρωση ποσοστού 92,82%.

### **Στάδιο Β**

Το υπόλοιπο των μετοχών της εξαγοραζόμενης ήτοι 181.987 (7,18%), εξαγοράστηκε με αντίστοιχο συμφωνητικό στις 23/06/2008 οπότε και η εξαγοράζουσα απέκτησε και το σύνολο των 2.534.464 μετοχών της εξαγοραζόμενης.

Η αξία της εταιρίας αποτιμήθηκε συνολικά σε 37.181.521 Ευρώ για το 100% των μετοχών της ενώ το τίμημα που τελικά πληρώθηκε ανήλθε σε 35.529.375 Ευρώ με όφελος έναντι της αποτιμημένης αξίας 1.652.146 Ευρώ.

Πέραν των παραπάνω, το εύλογο του τιμήματος ενισχύεται και από τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν στα υπάρχοντα ακίνητα της εταιρίας από εγκεκριμένη εταιρία αποτίμησης η οποία ορίζει την σημερινή εύλογη εμπορική τους αξία σε 33.137.000 Ευρώ.

Η μεν αποτίμηση της εταιρίας διενεργήθηκε από την εταιρία Premier Consulting και συγκεκριμένα από τον Μαρσέλο Νικόλαο και ολοκληρώθηκε την 01/10/2007. Η δε αποτίμηση των ακινήτων διενεργήθηκε από την εταιρία ΒΑΛΕΡ ΑΕ και συγκεκριμένα από τον εκτιμητή Κο. Λουκά Βαλετόπουλο.

## 2.3 Κύριοι Μέθοδοι Αποτίμησης

Η εξαγοραζόμενη εταιρία αποτιμήθηκε για τον προσδιορισμό του εύλογου του τιμήματος από ειδικό ανεξάρτητο εκτιμητή και συντάχθηκε σχετική μελέτη – έκθεση αποτίμησης η οποία βρίσκεται στην κατοχή της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ»

Συνοπτικά παραθέτουμε τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν και τις βασικότερες παραδοχές τους οι οποίες βασίστηκαν στο επιχειρηματικό σχέδιο της εξαγοραζόμενης για την μελλοντική της ανάπτυξη και διενεργήθηκαν για το σύνολο των μετοχών της εταιρίας (100%).

Μέθοδος Αποτίμησης	Αξία Εξαγοραζόμενης
Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method)	36.215.499
Μέθοδος των Κεφαλαιοποιημένων Οργανικών Κερδών	30.016.050
Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	43.799.257

Αναλυτικότερα οι μέθοδοι και τα αποτελέσματά τους παρατίθενται παρακάτω:

### 2.3.1 Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method)

Η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών ή της Καθαρής Παρούσας Αξίας των Ταμιακών Ροών (Discounted Cash Flow analysis ή DCF) βασίζεται στη θεωρία ότι η αξία μιας επένδυσης / εταιρείας είναι η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων μελλοντικών ταμιακών ροών, δηλαδή των μετρητών που θα στοιχίσει η επένδυση και αυτών που θα αποφέρει στον επενδυτή, προεξοφλημένη με ένα επιτόκιο που ανταποκρίνεται στη συγκεκριμένη αγορά και τη συγκεκριμένη επένδυση.

Η μεθοδολογία αυτή αποτελεί τον πλέον δόκιμο τρόπο εκτίμησης μιας επένδυσης ή εταιρείας εφ' όσον υπάρχουν εύλογες παραδοχές όσο αφορά τα εξής:

1. τις μελλοντικές ταμιακές ροές,
2. την υπολειμματική αξία της επένδυσης, η οποία είναι η τελευταία ταμιακή ροή που θα προκύψει,
3. την εκτίμηση του προεξοφλημένου επιτοκίου.

Συγκεκριμένα, η αποτίμηση έχει γίνει βάσει της παραλλαγής της Προεξόφλησης των Ελεύθερων Ταμιακών Ροών (Discounted Free Cash Flows). Στην περίπτωση της μεθόδου Discounted Free Cash Flows, η ελεύθερη ταμιακή ροή για το κάθε έτος προεξοφλείτε χρησιμοποιώντας ως προεξοφλητικό επιτόκιο, το μέσοσταθμικό κόστος κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital – WACC), λαμβάνοντας υπόψη το λόγο δανεισμού προς Ίδια Κεφάλαια. Το άθροισμα των προεξοφλημένων ελεύθερων ταμιακών ροών της επιχείρησης και της προεξοφληθείσας υπολειμματικής αξίας της μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία της Εταιρείας. Από το άθροισμα των ταμιακών ροών αφαιρείται το ύψος του δανεισμού της εταιρείας κατά την τελευταία περίοδο και προστίθεται το ύψος των μη λειτουργικών διαθεσίμων την στιγμή της αποτίμησης για τον υπολογισμό της αξίας των μετοχών της εταιρείας (Equity Value).

Οι βασικές παραδοχές για την χρήση της παραπάνω μεθόδου ήταν οι εξής:

1. Η πρώτη περίοδος του χρονικού ορίζοντα της πρόβλεψης που επιλέχθηκε ορίζεται στα πέντε (5) έτη διότι εκτιμάται ότι μετά από την περίοδο αυτή η επιχείρηση θα έχει σταθεροποιήσει την λειτουργία της. Η δεύτερη χρονική περίοδος ξεκινά από το τέλος της πρώτης περιόδου και εκτείνεται εις το διηνεκές.
2. **Για τον προσδιορισμό του επιτοκίου μηδενικού κινδύνου (Kf):** ελήφθη υπόψη η έκδοση ομολόγων σταθερού επιτοκίου του Ελληνικού Δημοσίου δεκαετούς διάρκειας (10). Η καθαρή απόδοση του διαμορφώνεται σε 4,36 % (Πηγή Τράπεζα Ελλάδος).
3. **Για τον προσδιορισμό της αναμενόμενης διαφοράς της απόδοσης του χαρτοφυλακίου όλης της Κεφαλαιαγοράς από το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου (Km-Kf).** Είναι δηλαδή η αναμενόμενη αμοιβή για τον κίνδυνο που εμπεριέχει μια επένδυση σε μία αγορά. Για την αγορά της Ελλάδας χρησιμοποιήθηκε το κοινά αποδεκτό (για χώρες της Ευρωζώνης) επιτόκιο της τάξης του 6% (Πηγή Bloomberg).
4. **Για τον προσδιορισμό του συντελεστή (β) της εταιρείας:** ορίστηκε ο μέσος ετήσιος συντελεστής εισηγμένης εταιρείας σε αντίστοιχο κλάδο που ανέρχεται σε 0,96.
5. **Για τον προσδιορισμό του (g),** χρησιμοποιείται το προβλεπόμενο ποσοστό αύξησης του Α.Ε.Π. το οποίο εκτιμάται σε ποσοστό **3,8%**.

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που προηγήθηκαν το μεσοσταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

	2008	2009	2010	2011	2012
Απόδοση μηδενικού κινδύνου	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%
Συντελεστής beta	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Απόδοση με κίνδυνο	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
CAPM	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%
Κόστος Δανεισμού	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Συντελεστής Φορολογίας	25%	25%	25%	25%	25%
Κόστος Δανεισμού μετά φόρων	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Κεφαλαίων	1,00	0,85	0,71	0,81	0,88
Ξένα Κεφάλαια/Σύνολο Κεφαλαίων	0,00	0,15	0,29	0,19	0,12
<b>WACC</b>	<b>10,12%</b>	<b>9,52%</b>	<b>8,94%</b>	<b>9,36%</b>	<b>9,63%</b>

Οι τελικοί υπολογισμοί με βάση τους παραπάνω δείκτες και τις λοιπές παραδοχές της εταιρίας και του εκτιμητή κατέληξαν στο παρακάτω αποτέλεσμα:

#### Συνολική Καθαρή Αξία

Προεξοφλημένες Ταμιακές Ροές Περιόδου	-4.325.175
Πλέον:	
Προεξοφλημένη Υπολειμματική Αξία	39.242.555
Μη Λειτουργικά Περιουσιακά Στοιχεία:	
- Συμμετοχές	-
- Υπερβάλλοντα Διαθέσιμα	750.003
- Χρεόγραφα	548.116
Συνολική Αξία Εταιρείας	36.215.499
Μείον:	
Μακροπ/μος και Βραχυπ/μος Δανεισμός	-
<b>Συνολική Καθαρή Αξία Εταιρείας (V)</b>	<b>36.215.499</b>

### 2.3.2 Μέθοδος των Κεφαλαιοποιημένων Οργανικών Κερδών

Η μέθοδος αυτή παρουσιάζει πολλές ομοιότητες με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμιακών ροών.

Η ομοιότητα έγκειται στην κεφαλαιοποίηση των αναμενόμενων ωφελημάτων από την επιχείρηση. Οι κύριες διαφορές από τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμιακών ροών είναι ότι διαφέρει η έννοια των ωφελημάτων, αφού η μία μέθοδος χρησιμοποιεί τα ταμιακά πλεονάσματα μετά από φόρους και η άλλη τα οργανικά κέρδη.

Σύμφωνα με την μέθοδο των κεφαλαιοποιημένων οργανικών κερδών, η αξία της επιχείρησης είναι ίση με την προεξοφλημένη αξία των οργανικών κερδών των επομένων 5 - 8 ετών, πλέον την προεξοφλημένη υπολειμματική αξία της επιχείρησης (ο μέσος όρος των κερδών της περιόδου) και πλέον την αξία των μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων.

Σε αντίθεση με την μέθοδο των προεξοφλημένων ταμιακών ροών τα οργανικά κέρδη δεν συμπεριλαμβάνουν έκτακτα έξοδα αλλά λαμβάνουν υπόψη τις χρηματοοικονομικές δαπάνες και τις αποσβέσεις.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται συχνά κατά την εκτίμηση των εταιρειών που εισάγουν τις μετοχές τους στο Χρηματιστήριο ή σε συναλλαγές αγοροπωλησιών.

Οι βασικές παραδοχές για την χρήση της παραπάνω μεθόδου ήταν οι εξής:

1. Η πρώτη περίοδος του χρονικού ορίζοντα της πρόβλεψης που επιλέχθηκε ορίζεται στα πέντε (5) έτη. Η δεύτερη χρονική περίοδος ξεκινά από το τέλος της πρώτης περιόδου και εκτείνεται εις το διηνεκές.
2. Ο υπολογισμός των οργανικών κερδών βασίσθηκε στο Business Plan το οποίο συντάχθηκε με ευθύνη της Διοίκησης της εταιρείας καθώς και στο αναμορφωμένο επιχειρηματικό σχέδιο.
3. Τα ετήσια οργανικά κέρδη της δεύτερης περιόδου είναι ίσα με το μέσο όρο των προεξοφλημένων οργανικών κερδών της πρώτης περιόδου.
4. Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών κερδών εκτιμήθηκε σε ποσοστό 4,21% που είναι η απόδοση των Ομολόγων σταθερού επιτοκίου του Ελληνικού Δημοσίου δεκαετούς διάρκειας.

Οι τελικοί υπολογισμοί με βάση τους παραπάνω δείκτες και τις λοιπές παραδοχές της εταιρίας και του εκτιμητή κατέληξαν στο παρακάτω αποτέλεσμα:

---

**Συνολική Καθαρή Αξία**

Προεξοφλημένα Οργανικά Κέρδη Περιόδου	17.130.363
Πλέον:	
Προεξοφλημένη Υπολειμματική Αξία	12.337.571
Μη Λειτουργικά Περιουσιακά Στοιχεία:	
- Συμμετοχές	-
- Χρεόγραφα	548.116
<b>Συνολική Καθαρή Αξία Εταιρείας (V)</b>	<b><u>30.016.050</u></b>

---

### 2.3.3 Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς

Η μέθοδος των δεικτών κεφαλαιαγοράς βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία της επιχείρησης θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας επενδυτές που είναι καλά πληροφορημένοι και ενεργούν ορθολογικά. Με αυτή τη μέθοδο, το πρώτο βήμα συνίσταται στην επιλογή ενός δείγματος εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό μελέτη εταιρεία και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε αναγνωρισμένο χρηματιστήριο στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Το κρίσιμο σημείο στην μέθοδο της κεφαλαιαγοράς είναι η επιλογή του κατάλληλου δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών, βάσει κάποιων λογικών κριτηρίων. Κατά κανόνα το δείγμα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον έξι - οκτώ εταιρείες για να είναι ουσιαστικά τα αποτελέσματα της σύγκρισης.

Για κάθε εταιρεία του δείγματος των εισηγμένων εταιρειών υπολογίζονται μια σειρά από δείκτες, που μπορούν να περιλαμβάνουν τους λόγους (πολλαπλασιαστές, δείκτες) αξία / κέρδη, αξία / κύκλος εργασιών, αξία / ταμιακή ροή, αξία / ίδια κεφάλαια κλπ. Μετά τον υπολογισμό αυτών των δεικτών για κάθε εταιρεία του δείγματος, είναι δυνατόν να προσδιοριστεί η αξία της υπό μελέτη εταιρείας, πολλαπλασιάζοντας τους δείκτες του δείγματος με τα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας (π.χ. κέρδη, κύκλος εργασιών κλπ).

Οι βασικές παραδοχές για την χρήση της παραπάνω μεθόδου ήταν οι εξής:

Όπως προαναφέρθηκε το δείγμα που επιλέχθηκε περιλαμβάνει τις εισηγμένες εταιρείες στο Χρηματιστήριο Αθηνών του κλάδου Ακίνητης Περιουσίας – Συμμετοχές και Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας.

Για κάθε εταιρεία του δείγματος υπολογίσθηκαν μία σειρά από αριθμοδείκτες και η αξία της υπό μελέτη εταιρείας προέκυψε πολλαπλασιάζοντας τους δείκτες του δείγματος με τα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας.

Αυτή η πρώτη εκτίμηση πρέπει να αναπροσαρμοστεί όταν η συγκρισιμότητα της εταιρείας με τις εταιρείες του δείγματος είναι περιορισμένη. Τέτοιες αναπροσαρμογές μπορούν να αφορούν στο γεγονός ότι προκειμένου να αποτιμηθεί η αξία των μετοχών πρέπει να ληφθεί υπόψη η ικανότητα (αντιστοίχως αδυναμία) να ελέγξουν την Διοίκηση και άρα πρέπει να γίνει αναπροσαρμογή της εκτιμώμενης αξίας προς τα άνω (αντιστοίχως κάτω). Αντίστοιχες προσαρμογές πρέπει να πραγματοποιηθούν λόγω της περιορισμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών για εταιρείες που δεν είναι εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Οι τελικοί υπολογισμοί με βάση τους παραπάνω δείκτες και τις λοιπές παραδοχές της εταιρίας και του εκτιμητή κατέληξαν στο παρακάτω αποτέλεσμα:

Δείκτες	Παράμετρος Εταιρίας 31/12/2007	Πολλαπλασιαστής (τιμή Δείκτη)	Αξία Επιχείρησης	Μείον Καθαρός Δανεισμός	Αξία του 100% των Μετοχών της Εταιρίας	Συντελεστής Βαρύτητας	Σταθμισμένη Αξία
Χρημ/κή Αξία / Ίδια Κεφάλαια	26.651.797	2,00	53.258.010	-	53.258.010	0,45	23.966.105
Αξία Επιχείρησης / Πωλήσεις	805.248	187,20	150.741.677	-	150.741.677	0,20	30.148.335
Αξία Επιχείρησης / EBIT	561.695	(33,90)	(19.041.148)	-	(19.041.148)	0,20	(3.808.230)
Αξία Επιχείρησης / EBITDA	595.336	(38,77)	(23.080.572)	-	(23.080.572)	0,15	(3.462.086)

Μη Προσαρμοσμένη Αξία του 100% των μετοχών της Εταιρίας	46.844.125
Προσαύξηση λόγω δυνατότητας ελέγχου	10%
Μείωση λόγω Περιορισμένης Εμπορευσιμότητας	15%
Αξία του 100% των μετοχών της Εταιρίας	<b>43.799.257</b>

### 2.3.4 Τελική Αξία Αποτίμησης της Εταιρίας

Με βάση τις εκτιμήσεις για την καταλληλότητα των επιμέρους μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν, δόθηκε βαρύτητα 60% στην μέθοδο των προεξοφλημένων

ταμειακών ροών, 15% στην μέθοδο των κεφαλαιοποιημένων οργανικών κερδών και 25% στην μέθοδο των δεικτών της κεφαλαιαγοράς. Από αυτή την κατανομή προέκυψαν οι παρακάτω αξίες και η μέση τους τιμή.

	<b>Αξία</b>	<b>Ποσοστό Πιθανότητας</b>	<b>Τελική Αξία</b>
Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Οργανικών Κερδών	30.016.050	15%	4.502.408
Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	36.215.499	60%	21.729.299
Μέθοδος των Δεικτών της Κεφαλαιαγοράς	43.799.257	25%	10.949.814
		<b>Μέση Τιμή</b>	<b>37.181.521</b>

Συνεπώς, το τίμημα για την εξαγορά του 100,00% με βάση την παραπάνω αξία δεν θα έπρεπε να ξεπερνά το ποσό των ευρώ 37.181.521. Το τίμημα που τελικώς πληρώθηκε ήταν, όπως προαναφέρθηκε για αυτό το ποσοστό, ευρώ 35.529.375 και άρα μικρότερο κατά περίπου ευρώ 1.652.146.

## 2.4 Τρόπος Καταβολής του Τιμήματος

Με βάση τα προαναφερθέντα στην παράγραφο 2.2 στάδια Α και Β της εξαγοράς το τίμημα καταβλήθηκε με τραπεζικές επιταγές ως εξής:

**Α Στάδιο:** 32.381.000,00 Ευρώ

**Β Στάδιο:** 3.148.375,10 Ευρώ

Η τελευταία χρηματική καταβολή έναντι του τιμήματος για την συνολική του εξόφληση έλαβε χώρα στις 23/06/2008.

## 2.5 Χρηματοδότηση

Η εξαγορά της «ΙΜΠΟΡΤΕΞ» χρηματοδοτήθηκε μερικώς με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που έλαβε η εξαγοράζουσα εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» από την Marfin Egnatia Τράπεζα κατά το ποσό των 29.148.375 ευρώ. Οι όροι του λογαριασμού περιγράφονται παρακάτω:

**Σκοπός Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογ/μου:** Χρηματοδότηση εξαγοράς εταιρίας «ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ»

**Πρώτη Ημερομηνία Καταβολής:** 28/09/2007

**Επιτόκιο:** Euribor μηνός πλέον περιθωρίου 2,25% ετησίως αναπροσαρμοζόμενο.

**Εγγυήσεις:** Ενεχυρίαση συνόλου μετοχών «ΙΜΠΟΡΤΕΞ». Εταιρικές εγγυήσεις «ΙΜΠΟΡΤΕΞ» και «ΚΟΥΜΠΑΣ». Προσημειώσεις των ακινήτων της «ΙΜΠΟΡΤΕΞ». Εκχώρηση μισθωτηρίων της «ΙΜΠΟΡΤΕΞ».

Οι χρεώσεις του εν λόγω αλληλόχρεου λογαριασμού είναι ανάλογες με τις καταβολές των τιμημάτων εξαγοράς των μετοχών από τους μετόχους της εξαγοραζόμενης σε δύο στάδια, όπως αυτά περιγράφονται παραπάνω και με βάση του ότι ποσό 6.381.000 ευρώ χρηματοδοτήθηκε από τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας.

Συνεπώς ποσοστό 82% προήλθε από το σχετικό δάνειο ενώ 18% του τιμήματος με αυτοχρηματοδότηση.

Ο παραπάνω αλληλόχρεος λογαριασμός είναι ήδη σε διαδικασία μετατροπής του σε ομολογιακό δάνειο και θα ολοκληρωθεί εντός των επομένων ημερών.

## 2.6 ΛΟΓΟΙ ΕΞΑΓΟΡΑΣ – ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ και Β.Ε.Κ. ΑΕ

### 2.6.1 Λόγοι Εξαγοράς – Επιπτώσεις για την Εταιρία ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ

Η εταιρία «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» ως εταιρία συμμετοχών εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών έχει εντάξει στο στρατηγικό πλάνο της ανάπτυξής της την εκμετάλλευση ακινήτων ως επενδυτικών ευκαιριών οι οποίες θα της αποφέρουν σημαντικές υπεραξίες στο μέλλον.

Αυτού του είδους οι επενδυτικές επιλογές γίνονται για την Ελλάδα μέσω της θυγατρικής της μη εισηγμένης εταιρίας «ΒΕΚ ΑΕ» η οποία είναι ο εξειδικευμένος βραχίονας της «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» για την ανάληψη σχετικών έργων και εξαγορών.

Ο σκοπός είναι να δημιουργηθεί ένα pipeline κατασκευαστικής δραστηριότητας και άλλων σχετικών αναπτύξεων ακινήτων προς εκμετάλλευση ή πώληση για την άμεση κεφαλαιοποίηση των κερδών, το οποίο θα συμβάλλει σημαντικά στον επιμερισμό του κινδύνου του χαρτοφυλακίου της εταιρίας προς κατευθύνσεις οι οποίες προσφέρουν εύκολα μετρήσιμες προβλεπόμενες υπεραξίες και κεφαλαίων οι οποίες είναι σημαντικές για την δημιουργία του βέλτιστου αλλά και

σταθερού εισοδήματος για τους μετόχους της σε σχέση με την συνολική έκθεση της εταιρίας σε κινδύνους που αυτή δεν επηρεάζει (κεφαλαιαγορές κλπ.).

Η εταιρία «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» ως εταιρία συμμετοχών με σημαντικό χαρτοφυλάκιο σε εταιρίες εισηγμένες στο Χ.Α. αποβλέπει με την παραπάνω συμμετοχή της σε κατασκευαστικές και, εν γέννη ανάπτυξης ακινήτων, δραστηριότητες, στην εξισορόπηση των αρνητικών αποτελεσμάτων του εμπορικού της χαρτοφυλακίου όταν οι συνθήκες των αγορών εισηγμένων μετοχών είναι αρνητικές, κάτι για το οποίο δεν μπορεί να προβλέψει αλλά ούτε και να επηρεάσει. Η ιστορία, αλλά και η πρόσφατη πραγματικότητα έχει καταδείξει ότι η εμπλοκή σε παραγωγικές δραστηριότητες με μεσοπρόθεσμο ορίζοντα αποφέρουν έσοδα και μερίσματα στους μετόχους ακόμη και όταν οι λοιπές αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων κλονίζονται από παράγοντες άσχετους από την πραγματική οικονομικής δραστηριότητα και ανάπτυξη (π.χ. πόλεμος σε χώρες της Μέσης Ανατολής κλπ.)

Όπως προαναφέρθηκε το τίμημα της εξαγοράς ανέρχεται με 31/12/2007 σε ποσοστό 80% των ιδίων κεφαλαίων της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» και ως εκ τούτου διενεργήθηκε σημαντική προεργασία και μελέτη για το εύλογο του τιμήματος σε σχέση με τα μελλοντικά προβλεπόμενα έσοδα της εταιρίας από την εκμετάλλευση των περιουσιακών της στοιχείων με βάση το επιχειρηματικό σχέδιο της εξαγοραζόμενης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΧ.

Η «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» έλεγξε αυτό το επιχειρηματικό σχέδιο και επένδυσε στην άμεση υλοποίησή του μέσω της «ΒΕΚ ΑΕ». Η εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» είναι η εταιρία του ομίλου που δραστηριοποιείται στον κλάδο της εκμετάλλευσης ακινήτων και εξειδικεύεται σε τέτοιου είδους αναπτύξεις. Βάσει λοιπόν, του επιχειρηματικού σχεδίου στο οποίο περιγράφονται αναλυτικά τα έσοδα και άρα και οι μελλοντικά προσδοκώμενες αποδόσεις, αναμένεται ο δανεισμός που θα πραγματοποιηθεί για την κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων, να αποπληρωθεί άμεσα.

Στο συγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπεται, και αυτή είναι και η βούληση της εταιρίας, τα ακίνητα να πωληθούν σε ορίζοντα 15ετίας έτσι ώστε να κεφαλαιοποιηθούν και τα κέρδη από το συνολικό έργο.

Τα ακίνητα της εξαγοραζόμενης παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				
Ακίνητο	Περιγραφή Ακινήτου	Επιφάνεια οικοπέδου	Επιφάνεια Ανωδομής	Εκτίμηση ΒΑΛΕΡ Α.Ε. 08/2007
Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμιτζή Νέος Κόσμος	Οικόπεδο με ακίνητο γραφείων και καταστήματος μισθωμένο	1.461 τ.μ.	4.688 τ.μ.	13.507.166 €
Λαγουμιτζή & Ευρυδάμαντος Νέος Κόσμος	Οικόπεδο	3.685 τ.μ.	0 τ.μ.	19.629.808 €

Συγκεκριμένα για το ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 97 και Λαγουμιτζή προβλέπονται τα ακόλουθα μετά και την έκδοση των σχετικών αδειών που αναμένονται εντός της προσεχούς περιόδου.

- Ριζική ανακαίνιση των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων πέντε ορόφων και ισογείου που θα περιλαμβάνει ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις καθώς και ανακαινίσεις περιβαλλόντων χώρων.
- Εκτιμώμενη ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης σε διάστημα 6 μηνών από έναρξης αυτών.

Τα προαναφερθέντα θα καταστήσουν το ακίνητο ελκυστικό για μελλοντικές μισθώσεις όσον αφορά στο μέσο ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο και θα προσθέσουν αξία στην συνολική περιουσία της εταιρίας.

Σχετικά με το οικόπεδο επί των οδών Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος θα διενεργηθεί πλήρης αξιοποίησή του μέσω κατασκευής κτιρίου γραφείων και χώρων εμπορικής χρήσης και η εταιρία βρίσκεται ήδη στην διαδικασία έκδοσης των σχετικών αδειών. Συγκεκριμένα:

- Θα κατασκευαστεί κτίριο γραφείων και εμπορικών χώρων συνολικής επιφάνειας 10.000 τ.μ. περίπου εξαιρουμένων των ημιυπαίθριων και υπογείων χώρων.
- Προβλεπόμενη ημερομηνία περάτωσης έχει τεθεί ο Δεκέμβριος του 2010.

Και για τις δύο παραπάνω οικοδομικές αναπτύξεις έχει προβλεφθεί χρηματοδότησή τους μέσω δανείων που θα λάβει η εταιρία για αυτό το σκοπό τμηματικά και σύμφωνα με το κόστος και το χρόνο κατασκευής.

Σύμφωνα λοιπόν, με το επιχειρηματικό σχέδιο προς υλοποίηση, προβλέπεται συνολική επιφάνεια προς αξιοποίηση εμβαδού περίπου 15.900 τ.μ. εξαιρουμένων των ημιυπαίθριων και υπογείων χώρων. Το παραπάνω θα λάβει χώρα σε εξαιρετική περιοχή στα όρια των δήμων Ν. Σμύρνης και Ν. Κόσμου επί της Λ. Συγγρού στην συμβολή της με την οδό Λαγουμιτζή.

Το υπάρχον και το μελλοντικό ακίνητο της «ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ» βρίσκονται σε περίοπτη θέση ακριβώς απέναντι και στην ίδια πλευρά με το ξενοδοχείο Intercontinental καθώς και της Παντείου Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών (απέναντι). Είναι πολύ κοντά στο νεόδμητο συγκρότημα γραφείων διοίκησης και συνεδριακού κέντρου της ΕΘΝΙΚΗΣ Ασφαλιστικής επί του ενός εκ των μεγαλύτερων οδικών αξόνων της Αθήνας.

Η περιοχή έχει εξαιρετική οδική πρόσβαση για τα νότια προάστια και το κέντρο και εξυπηρετείται από το Τραμ αλλά και από το Μετρό (στάση ΦΙΕ).

Το τελευταίο χρονικό διάστημα παρατηρείται έντονο ενδιαφέρον για τα ακίνητα της περιοχής αυτής κυρίως λόγω των χαμηλών τιμών που ισχύουν προσωρινά αλλά και της ύπαρξης μεγάλων κτιρίων με αρκετούς χώρους για μισθωτές με σχετικές ανάγκες. Η εικόνα άλλωστε της περιοχής κυριαρχείται από παρόμοια μεγάλα και αυτοτελή κτίρια με προβολή επί της Λ. Συγγρού.

Σύμφωνα με τους ειδικούς μηχανικούς και εκτιμητές της αγοράς ακινήτων τα δύο παραπάνω ακίνητα σε περίπτωση ένωσης τους και αξιοποίησής τους από κοινού, έχουν τελείως διαφορετική εμπορική αξία από την παραπάνω αναφερθείσα. Ενώ αυτοτελώς εκτιμηθέντα υπόκεινται σε απομείωση της τάξεως 5-10 %, σε περίπτωση κοινής αξιοποίησης όχι μόνο δεν απομειώνονται αλλά και θεωρείται βέβαιη προσαύξηση ακόμη και μεγαλύτερη του 10%. Συγκεκριμένα, η εμπορική τους αξία χωρίς απομείωση είναι 14.218.000 για το ακίνητο επί της Λ Συγγρού 97 και 21.811.000 για το κείμενο επί της γωνίας Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος ήτοι συνολικά 36.029.000. Με την ένωσή τους και κοινή αξιοποίησή τους η αξία τους μπορεί να υπολογιστεί πάνω από 39.631.00 υπολογίζοντας αύξηση της αξίας τους της τάξης του 10%.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που περιγράφεται στο επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρίας, εκτιμάται πως οι εγκαταστάσεις επί της Λ. Συγγρού θα μισθωθούν κατά μέσω όρο (συμπεριλαμβανομένων των καταστημάτων) περί τα €20 ανά τ.μ. μετά το πέρας των εργασιών γενικής ανακαίνισης.

Η ημερομηνία πρώτης ενοποίησης της εξαγοραζόμενης στις οικονομικές καταστάσεις της ΒΕΚ ΑΕ και κατ' επέκταση και στον όμιλο ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ ήταν η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2007. Αναλυτικά τα έσοδα από τα ενοίκια που αναμένονται, όπως αυτά περιγράφονται στο επιχειρηματικό σχέδιο της ΙΜΠΟΡΤΕΞ μετά το πέρας των εργασιών του δεύτερου κτιρίου στο οικοπέδο που δεν έχει αξιοποιηθεί ακόμη θα έχουν ως εξής τα επόμενα 5 χρόνια, υπολογιζόμενα με ρυθμό αύξησης 4%.

<b>Ακίνητο</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμιτζή	1.074.564	1.117.547	1.162.248	1.208.738	1.257.088
Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος	0	0	0	3.669.451	3.816.218
<b>Σύνολο</b>	<b>1.074.564</b>	<b>1.117.547</b>	<b>1.162.248</b>	<b>4.878.189</b>	<b>5.073.306</b>

Οι λοιπές εγκαταστάσεις, θα μισθωθούν κατά μέσω όρο (συμπεριλαμβανομένων των καταστημάτων) περί τα €22 ανά τ.μ. (σημερινές τιμές) μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους.

Καταλήγοντας, οι εγκαταστάσεις θα πωληθούν σε τιμή που προκύπτει από το μίσθωμα με συντελεστή απόδοσης 6,5% και συντελεστή απαξίωσης 2,0% ανά έτος. Η μεσιτική αμοιβή πώλησης εκτιμάται σε 2% επί του τιμήματος.

## 2.6.2 Λόγοι Εξαγοράς – Επιπτώσεις για την Εταιρία Β.Ε.Κ. ΑΕ

Σε συνέχεια των παραπάνω, η εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» η οποία προέβη στην εν λόγω εξαγορά, μέσω του Διοικητικού της Συμβουλίου αλλά και την συμβολή σημαντικών συμβούλων εξειδικευμένων στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται, δημιουργεί με αυτή της εξαγορά την απαραίτητη κρίσιμη δραστηριότητα που θα την αναπτύξει και θα την καταδείξει σε μία από τις πρωταγωνίστριες εταιρίες του κλάδου. Η εταιρία δεν σκοπεύει να δημιουργήσει κατασκευαστικό κλάδο αλλά να αναθέτει τις σχετικές εργασίες σε ειδικούς του χώρου.

Προσανατολίζεται κυρίως στην αγορά οικοπέδων τα οποία αφού αναπτύξει μέσω κατασκευής θα μισθώνει αρχικά και αργότερα θα πουλά σε ενδιαφερόμενους σε ένα ορίζοντα 10 με 15 χρόνων ανά ακίνητο.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση ανάπτυξης των ακινήτων ιδιοκτησίας της εξαγοραζόμενης εταιρίας, προβλέπεται παρόμοια ανάπτυξη, σύμφωνη με την

στρατηγική της εξαγοράζουσας. Δηλαδή ανέγερση νέων κτιρίων και ανακαίνιση υπαρχόντων για εμπορική εκμετάλλευση μέσω μίσθωσης και εντός χρονικού διαστήματος 15-20 ετών, πώληση των ακινήτων για κεφαλαιοποίηση των συνολικών κερδών από το τίμημα.

Η κίνηση εντάσσεται στην στρατηγική ανάπτυξης της εταιρίας στον κλάδο για την δημιουργία υπερπροσόδου για τον μέτοχό της μέσω της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα. Έχει την απόλυτη στήριξη του βασικού της μετόχου για αυτό τον σκοπό και η συγκεκριμένη υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εξαγοραζόμενης εταιρίας θα την ενισχύσει σημαντικά σε κεφαλαιουχικό επίπεδο με σκοπό την απεξάρτησή της από τον μέτοχο και την δημιουργία υπεραξίας για αυτόν.

## 2.7 Αναφορά σε Θέματα Αρμοδιότητας της Επιτροπής Ανταγωνισμού

Η «ΒΕΚ ΑΕ» δεν υποχρεούται σε οποιαδήποτε γνωστοποίηση προς την Επιτροπή Ανταγωνισμού, αφού η εξαγοραζόμενη εταιρία δεν παρουσιάζει καμία εμπορική δραστηριότητα ή συμμετοχή σε άλλη επιχείρηση στην Ελλάδα.

Επίσης δεν απαιτείται και σχετική έγκριση από την επιτροπή κεφαλαιαγοράς.

## 3 ΠΡΟΪΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ

### 3.1 Μετοχική Συγγένεια Μεταξύ των Εταιριών (Άμεση ή Έμμεση Μεταξύ άλλων Συνδεδεμένων Εταιριών)

Δεν υφίσταται καμία μετοχική συγγένεια μεταξύ της εταιρίας που εξαγοράζει και της εξαγοραζόμενης άμεση ή έμμεση.

### 3.2 Κοινά Μέλη Δ.Σ. και Διευθυντικά Στελέχη που είναι κοινά μεταξύ των Εταιριών

Δεν υπάρχουν κοινά μέλη Δ.Σ. ή και διευθυντικά μέλη.

### 3.3 Δοσμένες Εγγυήσεις – Συμφωνίες - Συναλλαγές

Δεν υπάρχουν

### 3.4 Κοινές Συνδεδεμένες Εταιρίες

Δεν υπάρχουν κοινές συνδεδεμένες εταιρίες μεταξύ της εξαγοράζουσας και της εξαγοραζόμενης εταιρίας.

## 4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ

### 4.1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΣ ΚΟΥΜΠΑΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

#### 4.1.1 Γενικά Στοιχεία

Η εταιρία «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» ιδρύθηκε το 1977 και αποτελεί μετεξέλιξη διαφόρων άλλων μορφών και ονομάτων με τελευταία την ισχύουσα από το 1999 η οποία την μετέτρεψε σε Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών με αντικείμενο δραστηριότητας τη συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιριών.

Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, Νομό Αττικής, στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Λ. Κηφισίας 100 και Μαραθωνοδρόμου 83. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι [www.koumbas.gr](http://www.koumbas.gr).

#### 4.1.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Αντικείμενο εργασιών της «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ» είναι η συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιριών.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων.

#### 4.1.3 Μετοχική Σύνθεση

Η μετοχική σύνθεση της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» τις 04/12/2007, ημερομηνία τελευταίας μεταβίβασης των μετοχών της εξαγοραζόμενης στην εξαγοράζουσα παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	Κούμπας Γεώργιος	8.002.700	45,61%
2	Κομνηνού – Κούμπα Άννα	1.265.710	7,21%
3	Λοιποί Μέτοχοι (<5% έκαστος)	8.276.190	47,18%
<b>Σύνολο</b>		<b>17.544.600</b>	<b>100,00%</b>

Η μετοχική σύνθεση στις 31/12/2007 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	Κούμπας Γεώργιος	7.962.700	45,39%
2	Κομνηνού – Κούμπα Άννα	1.265.710	7,21%
3	Λοιποί Μέτοχοι (<5% έκαστος)	8.316.190	47,40%
<b>Σύνολο</b>		<b>17.544.600</b>	<b>100,00%</b>

Και τελικά η μετοχική σύνθεση με την ημερομηνία τελευταίας εξαγοράς των μετοχών της εξαγοραζόμενης εταιρίας είχε ως εξής:

A/A	Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	Κούμπας Γεώργιος	7.982.800	45,50%
2	Κομνηνού – Κούμπα Άννα	1.265.710	7,21%
3	Λοιποί Μέτοχοι (<5% έκαστος)	8.296.090	47,29%
<b>Σύνολο</b>		<b>17.544.600</b>	<b>100,00%</b>

#### 4.1.4 Σύνοψη Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας το οποίο εξελέγη με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 09/06/2006 με διετή θητεία είχε ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
1	Χρήστος Αλεξίου	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2	Γεώργιος Κούμπας	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
3	Walid Abdo	Εκτελεστικό Μέλος
4	Αναστάσιος Τσιρώνης	Ανεξ. Μη Εκτελεστικό Μέλος
5	Ελευθέριος Κούρταλης	Ανεξ. Μη Εκτελεστικό Μέλος
6	Παναγιώτης Ζερίτης	Ανεξ. Μη Εκτελεστικό Μέλος
7	Γεώργιος Κανδαλέπας	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Μετά και την πρόσφατη γενική συνέλευση της εταιρίας το Διοικητικό Συμβούλιο τροποποιήθηκε και η παρούσα του εικόνα έχει ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
1	Χρήστος Αλεξίου	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2	Γεώργιος Κούμπας	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
3	Walid Abdo	Εκτελεστικό Μέλος
4	Μιχαήλ Κούμπας	Εκτελεστικό Μέλος
5	Ελευθέριος Κούρταλης	Ανεξ. Μη Εκτελεστικό Μέλος
6	Παναγιώτης Ζερίτης	Ανεξ. Μη Εκτελεστικό Μέλος
7	Γεώργιος Κανδαλέπας	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Σύντομα βιογραφικά των μελών ακολουθούν:

[Αλεξίου Χρήστος](#)

[Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου](#)

Βιομήχανος, είναι πρόεδρος της εταιρίας από την ίδρυσή της μέχρι σήμερα. Η 25ετής συνεχής παρουσία του στο χώρο της ελληνικής βιομηχανίας τον κατατάσσει

στην ηγετική ομάδα των Ελλήνων Επιχειρηματιών, καθιστώντας τον, ένα από τα πιο ενεργά μέλη της Ελληνικής κοινωνίας.

### Κούμπας Γεώργιος

#### Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Επιχειρηματίας, ιδρυτής και κύριος μέτοχος της εταιρίας, με εμπειρία 30 ετών στον Ασφαλιστικό κλάδο. Είναι αντιπρόεδρος & Διευθύνων σύμβουλος της εταιρίας και Πρόεδρος της Θυγατρικής Eurobrokers A.E. Είναι υπεύθυνος για τα θέματα στρατηγικής της εταιρίας, για την έρευνα και ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχημάτων και ευκαιριών, ενώ συντονίζει ομάδα στελεχών σε θέματα υποστήριξης και ανάπτυξης των επιχειρηματικών συμμετοχών.

### Abdo Walid

#### Μέλος

Πτυχιούχος Νομικής του Πανεπιστημίου Cardiff (U.K.) με μεταπτυχιακές σπουδές σε ναυτιλιακές ασφαλίσεις (London Chamber of Commerce), με 20ετή προϋπηρεσία ως αντασφαλιστικός Broker στην διεθνή αγορά. Εργάζεται στην Εταιρία από το 1990, είναι μέλος Δ.Σ. της εταιρίας και Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της Θυγατρικής εταιρίας Eurobrokers A.E.

### Ζερίτης Παναγιώτης

#### Μέλος

Διακεκριμένος επιχειρηματίας στο χώρο της παραγωγής χαρτιού. Πρωτοπόρος στον τομέα της χαρτοποιίας από το 1957, ιδρυτής της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας Softex, μέτοχος και Πρόεδρος του Δ.Σ. της εταιρίας Χαρτοποιία Θράκης «DIANA». Τελεί πρόεδρος του Δ.Σ. του συνδέσμου Ελληνικών βιομηχανιών Χάρτου και μέλος του Δ.Σ. της Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος.

### Κούρταλης Ελευθέριος

#### Μέλος

Βιομήχανος, είναι πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Κλωστοϋφαντουργίας ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΚΟΥΡΤΑΛΗΣ Α.Ε. Είναι Πρόεδρος του Βιομηχανικού Τμήματος του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών και Πρόεδρος του συνδέσμου Ελλήνων Βιομηχάνων Κλωστοϋφαντουργών.

### Τσιρώνης Αναστάσιος

#### Μέλος

Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο, πτυχιούχος Νομικής Αθηνών, διδάκτωρ του Πανεπιστημίου του Μονάχου. Μέλος του Δ.Σ. της θυγατρικής εταιρίας Eurobrokers Α.Ε., νομικός σύμβουλος εταιριών με εμπειρία σε θέματα Εταιρικού-Εμπορικού Δικαίου.

### Κανδαλέπας Γεώργιος

#### Μέλος

Οικονομολόγος, Πρόεδρος της Remaco Α.Ε. Έχει διατελέσει υπεύθυνος σημαντικών έργων της Εταιρίας που αφορούν στην αναδιοργάνωση του δημοσίου Τομέα, τις διεθνείς οικονομικές σχέσεις, την διαχείριση και αξιολόγηση προγραμμάτων του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης καθώς και μεγάλων επενδυτικών έργων. Έχει επίσης διατελέσει επί δεκαετία στέλεχος και Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Επιχειρήσεων και Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Έχει διατελέσει μέλος Διοικητικών Συμβουλίων Επιχειρήσεων και Δημοσίων Οργανισμών.

## 4.1.5 Οικονομικές Καταστάσεις

Οι Οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» έχουν δημοσιευθεί όπως προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις και βρίσκονται αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας [www.koumbas.gr](http://www.koumbas.gr) καθώς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών [www.ase.gr](http://www.ase.gr).

Για την διευκόλυνση του αναγνώστη του παρόντος Σημειώματος επισυνάπτεται σχετικό παράρτημα με τους δημοσιευμένους ισολογισμούς των τελευταίων τριών ετών σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΟΥΜΠΙΑΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

### ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	37.509	44.418	69.938	74.285
Απαιτήσεις Από Πελάτες	302	15.719	8.978	8.617
Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού	18.362	39.908	99.235	73.433
<b>Γενικό Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>56.173</b>	<b>100.045</b>	<b>178.151</b>	<b>156.335</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	20.448	38.233	69.110	64.425
Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	9.898	24.663	64.138	69.367
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	892	287	519	2.032
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων (Α)</u>	<u>31.238</u>	<u>63.183</u>	<u>133.767</u>	<u>135.824</u>
Μετοχικό Κεφάλαιο	10.527	10.527	10.527	10.527
Λοιπά Στοιχεία Καθαρής Θέσης	14.408	26.335	33.857	9.984
<u>Σύνολο Καθαρής Θέσης (Β)</u>	<u>34.935</u>	<u>36.862</u>	<u>44.384</u>	<u>20.511</u>
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού (Γ)	0	0	0	0
<b>Σύνολο Παθητικού (Α) + (Β) + (Γ)</b>	<b>56.173</b>	<b>100.045</b>	<b>178.151</b>	<b>156.335</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)				
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		0	0	
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)		0	0	
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	(1.643)	(2.866)	(4.098)	(1.018)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων	(1.747)	(2.957)	(4.183)	-
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων σύνολο	8.099	6.538	2.549	(24.143)
Μείον φόροι	(1.069)	(207)	(81)	26
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>7.030</b>	<b>6.331</b>	<b>2.468</b>	<b>(24.169)</b>

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΟΥΜΠΙΑΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

### ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	43.911	50.860	119.198	125.431
Απαιτήσεις Από Πελάτες	11.224	32.456	18.265	17.494
Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού	24.372	45.689	111.089	82.852
<b>Γενικό Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>79.507</b>	<b>129.005</b>	<b>248.552</b>	<b>225.777</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	28.234	45.497	94.740	91.512
Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	10.188	25.915	97.239	102.412
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9.690	13.260	8.375	8.938
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων (Α)</u>	<u>48.112</u>	<u>84.672</u>	<u>200.354</u>	<u>202.862</u>
Μετοχικό Κεφάλαιο	10.527	10.527	10.527	10.527
Λοιπά Στοιχεία Καθαρής Θέσης + Δ.Μ	20.868	33.806	37.671	12.388
<u>Σύνολο Καθαρής Θέσης (Β)</u>	<u>31.395</u>	<u>44.333</u>	<u>49.198</u>	<u>22.915</u>
<u>Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού (Γ)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Σύνολο Παθητικού (Α) + (Β) + (Γ)</b>	<b>79.507</b>	<b>129.005</b>	<b>248.552</b>	<b>225.777</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)				
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	4.458	3.932	4.297	628
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)	3.596	2.055	1.770	310
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	(1.617)	(2.763)	(4.297)	(1.612)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων	(1.929)	(3.184)	(4.737)	-
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων σύνολο	11.229	5.163	(2.277)	(26.870)
Μείον φόροι	(2.186)	(24)	(35)	(8)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>9.043</b>	<b>5.139</b>	<b>(2.312)</b>	<b>(26.878)</b>

Παρακάτω επισυνάπτουμε επίσης σχετικό πίνακα συμμετοχών της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» σε εταιρίες μη εισηγμένες κατά την 31/12/2007.

<b>Εταιρία</b>	<b>Χώρα Έδρας</b>	<b>Ποσοστό Συμμετοχής</b>
<b>Επενδύσεις σε Θυγατρικές Επιχειρήσεις</b>		
ΓΙΟΥΡΟΜΠΡΟΚΕΡΣ Μεσίτες Ασφαλίσεων Α.Ε.	Ελλάδα	84,66%
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΚΟΥΜΒΑΣ SYNERGY ROMANIA	Ρουμανία	84,17%
ΚΟΥΜΒΑΣ SYNERGY SRB	Σερβία	90,00%
ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	99,99%
<b>Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις</b>		
ΘΕΡΜΗ Α.Ε.	Ελλάδα	40,00%
<b>Επενδύσεις σε Λοιπές Εταιρίες Διαθέσιμες προς Πώληση</b>		
ΠΕΡΣΕΥΣ Υγειονομική Μέριμνα Α.Ε. (Νοσ. ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ)	Ελλάδα	13,28%
SBM BANK	Εσθονία	2,71%
IBG MANAGEMENT Α.Ε.Δ.Α.Κ.Ε.Σ.	Ελλάδα	0,88%
TRIERIS REAL ESTATE LIMITED	Isle of Man	10,00%
HELLAS STAT	Ελλάδα	19,00%
ΠΑΣΚΑΛ ΑΕ	Ελλάδα	19,00%
<b>Επενδύσεις με Μεταβολή της Εύλογης αξίας τους μέσω Αποτελεσμάτων Χρήσης</b>		
PEMAKO Α.Ε.	Ελλάδα	19,00%
HELLAS PRESS SERVICE Α.Ε.	Ελλάδα	19,00%
G.I.T. Holdings Α.Ε.	Ελλάδα	30,16%

Παρακάτω παραθέτουμε επίσης και την εικόνα του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων της εταιρίας σε εισηγμένες κατά την 31/12/2007:

ΕΤΑΙΡΙΑ	Τεμάχια	Κόστος Κτήσης	Εύλογη Αξία 31/12/2007
MARFIN POPULAR BANK PUBLIC CO LTD	330.000	3.108	3.003
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	35.000	1.449	1.644
SINGULARLOGIC (ΚΟ)	2.289.000	6.521	7.920
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ	715.000	7.415	8.065
GLOBAL AEEH (ΚΟ)	190.000	808	851
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ (ΚΟ)	24.975	193	161
MARFIN INVESTMENT GROUP (ΚΟ)	2.985.074	20.000	17.731
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	3.000	74	90
ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	2.500	38	31
N.BARBERΗΣ-MODA BAGNO Α.Ε.	17.500	25	26
ΕΡΙΟΥΡΓΙΑ ΤΡΙΑ ΑΛΦΑ Α.Ε.	1.325	37	39
ΣΕΛΟΝΤΑ ΙΧΘΥΟΤΡΟΦΕΙΑ Α.Ε.Γ.Ε.	7.500	28	26
ΕΔΡΑΣΗ-Χ.ΨΑΛΙΔΑΣ ΑΝ.ΤΕΧΝ.ΤΟΥΡ.ΕΜΠΟΡ.ΒΙΟΜ.ΕΤΑΙΡΕΙΑ	240.100	290	305
ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ Α.Ε.Β.Ε.	5.902	46	47
VIVARTIA Α.Β.Ε.Ε. ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	1.500.000	38.897	37.890
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	7.500	41	39
ΕΛ. Δ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ Α.Ε.Β.Ε.Μ. & Ε.	23.750	55	56
Χ.ΡΟΚΚΑΣ Α.Β.Ε.Ε.	151.000	3.221	2.863
<b>Σύνολο</b>	<b>8.529.126</b>	<b>82.245</b>	<b>80.789</b>

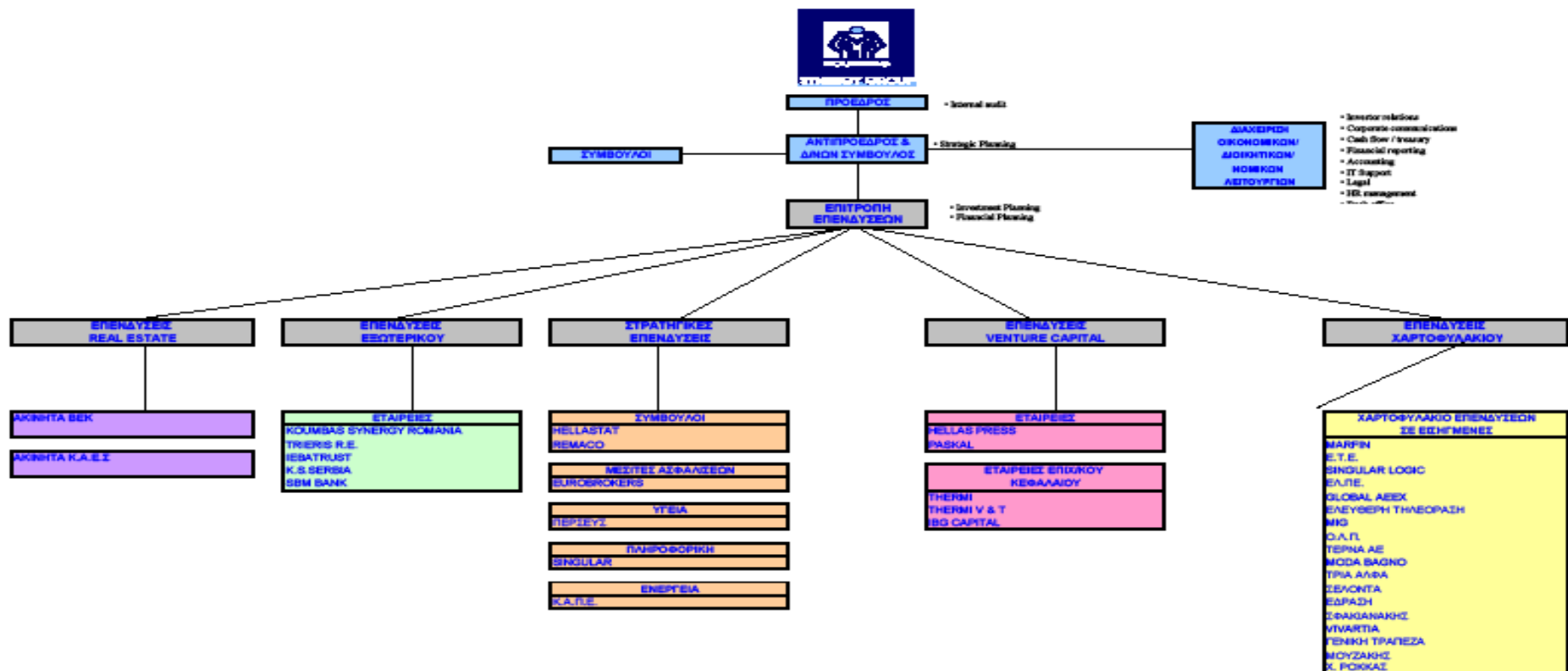
Οι καταστάσεις Ταμιακών Ροών των τελευταίων ετών της εταιρίας και του

Ομίλου:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.07	01.01-31.12.06	01.01-31.12.07	01.01-31.12.06
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>				
<b>Κέρδη (ζημίες) προ Φόρων</b>	(2.277)	5.163	2.549	6.538
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</b>				
Αποσβέσεις	440	413	85	91
Προβλέψεις	124	3.003	5	9
Συναλλαγματικές διαφορές	86	3	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη, ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(9.430)	(13.535)	(12.462)	(11.826)
Χρεωστικοί τόκοι	6.891	2.461	5.730	2.331
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	13.873	(21.094)	6.810	(15.419)
Μείωση / (Αύξηση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(4.804)	3.661	231	(465)
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(7.793)	(3.117)	(5.955)	(2.533)
Καταβεβλημένοι φόροι	(699)	(224)	13	(89)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(3.589)</b>	<b>(23.266)</b>	<b>(2.994)</b>	<b>(21.363)</b>
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(74.647)	(5.040)	(61.462)	(9.159)
Αγορές ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(27.437)	(1.136)	(369)	(130)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	902	4	2	-
Τόκοι εισπραχθέντες	551	112	349	90
Μερίσματα εισπραχθέντα	1.819	613	2.480	507
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(98.812)</b>	<b>(5.447)</b>	<b>(59.000)</b>	<b>(8.692)</b>
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>				
Εισπράξεις από αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	274	-	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	114.484	42.608	70.824	41.607
Εξοφλήσεις δανείων	(2.598)	(10.765)	(1.736)	(10.165)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολυσία)	(365)	(544)	(314)	(304)
Μερίσματα πληρωθέντα	(778)	-	-	-
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>111.017</b>	<b>31.299</b>	<b>68.774</b>	<b>31.138</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>8.616</b>	<b>2.586</b>	<b>6.780</b>	<b>1.083</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	3.325	628	1.192	109
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	11.941	3.214	7.972	1.192

Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.

Επίσης παραθέτουμε κι ένα σχηματικό γράφημα για την ευκολότερη κατανόηση των επενδυτικών επιλογών με τις βασικότερες κατηγορίες του για την εταιρία με την εικόνα της 31/12/2007:



Η «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» ως εταιρία συμμετοχών δεν έχει έσοδα από καμία κύρια δραστηριότητα παρά μόνο σε επίπεδο ομίλου από το χαρτοφυλάκιο των συμμετοχών όπως αυτό φαίνεται παραπάνω καθώς επίσης και από τις επενδύσεις σε εταιρίες εισηγμένες στο Χ.Α.

## 4.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ Β.Ε.Κ. Α.Ε.

### 4.2.1 Γενικά Στοιχεία

Η Εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» ιδρύθηκε το 1935 και με την παρούσα επωνυμία υφίσταται από το 1966. Έδρα της εταιρίας είναι το Μαρούσι Αττικής, οδός Λ. Κηφισίας 100 και Μαραθωνοδρόμου 83, ΤΚ 15125.

Η αρχική διάρκεια της εταιρίας ήταν 70 έτη και έληγε το 2005, ημερομηνία που παρατάθηκε με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της στις 18/11/2003 κατά 20 έτη, ήτοι νέα ημερομηνία λήξεως το 2025.

### 4.2.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Κύριο αντικείμενο της Εταιρίας είναι μεταξύ άλλων η αξιοποίηση, διαχείριση ή εκμετάλλευση ακινήτων, αστικών ή μη, που ανήκουν στην εταιρία ή σε τρίτους, ιδίως η αγορά, πώληση ή ανταλλαγή ακινήτων, η εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων ή η παραχώρηση της χρήσης με ή χωρίς αντάλλαγμα, καθώς και η ενάσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών. Η συμμετοχή σε ελληνικές ή αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, που έχουν ήδη συσταθεί ή θα συσταθούν, ανεξαρτήτως του ποιος είναι ο εταιρικός τους σκοπός.

Η «ΒΕΚ ΑΕ» είναι όπως προαναφέρθηκε μια πλήρως θυγατρική της «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ» και ως εκ τούτου πλήρως υποστηριζόμενη με κεφάλαια για την ανάπτυξή της στο επιχειρηματικό κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων.

Η περιουσιακή της κατάσταση με ημερομηνία 31/12/2007 όσον αφορά στις σχετικές ιδιοκτησίες για μελλοντική ανάπτυξη είχε ως εξής:

- ♦ Ακίνητο (γήπεδο) στην οδό Λυκούργου 83 και Χανίων στην περιοχή της Ν. Φιλαδέλφειας συνολικής επιφάνειας 3.692,42 τ.μ. Η εμπορική αξία του εν λόγω ακινήτου με βάση σχετική μελέτη με ημερομηνία 31/12/2007 από την εταιρία American Appraisal, με βάση την μέθοδο της Αξιοποίησης ανέρχεται σε 4,1 εκ.

Ευρώ. Αφορά σε αξιοποίηση συνολικής μικτής επιφάνειας 11.307,22 τ.μ. με προβλεπόμενο κόστος κατασκευής 14,7 εκ. Ευρώ και συνολική εμπορική αξία πώλησης 20,1 εκ Ευρώ.

- ♦ Ακίνητο (γήπεδο) στην οδό Δ. Φαληρέως 8 και Γιαννοπούλου 30 στην περιοχή Ν. Φάληρο συνολικής επιφάνειας 1.406 τ.μ. Η εμπορική αξία του εν λόγω ακινήτου με βάση σχετική μελέτη με ημερομηνία 31/12/2007 από την εταιρία American Appraisal, με βάση την μέθοδο της Αξιοποίησης ανέρχεται σε 6,7 εκ. Ευρώ. Αφορά σε αξιοποίηση συνολικής μικτής επιφάνειας 5.661,18 τ.μ. με προβλεπόμενο κόστος κατασκευής 8,9 εκ. Ευρώ και συνολική εμπορική αξία πώλησης 17,8 εκ Ευρώ.

Οι προοπτικές ανάπτυξης της εταιρίας σύμφωνα και με τα παραπάνω κρίνονται ως ιδιαίτερα ικανοποιητικές και προσοδοφόρες ειδικά μετά την ενίσχυση της εταιρίας με σχετικό ανθρώπινο δυναμικό εξειδικευμένο σε τομείς ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας σύμφωνα και με την βούληση για εδραίωσή της ως τον κύριο άξονα εκμετάλλευσης του ομίλου «ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ», ακινήτων στην Ελλάδα.

Σύμφωνα με σχετικό προγραμματισμό οι παραπάνω αξιοποιήσεις αλλά και άλλες που θα κριθούν ως ικανές για την παραγωγή υπεραξιών για την εταιρία θα αρχίσουν να ολοκληρώνονται εντός της προσεχής τριετίας με γνώμονα την δημιουργία pipeline με συνεχή εισροή κεφαλαίων και μεριδίων για τους μετόχους της.

#### 4.2.3 Μετοχική Σύνθεση

Η μετοχική σύνθεση της «ΒΕΚ ΑΕ» στις 23/06/2008, ημερομηνία τελευταίας μεταβίβασης των μετοχών της εξαγοραζόμενης σε αυτή παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΝ. ΕΤ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	184.000	100,00%
	<b>Σύνολο</b>	<b>184.000</b>	<b>100,00%</b>

#### 4.2.4 Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας το οποίο εξελέγη με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 30/06/2007 με πενταετή θητεία έχει ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
1	Γεώργιος Κούμπας	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2	Περετζής Αλέξανδρος	Μέλος
3	Ναπολέον Τσότσος	Μέλος
4	Αλεξάνδρα Κούμπα	Μέλος
5	Αθανάσιος Ζαρκάδας	Μέλος

#### 4.2.5 Οικονομικές Καταστάσεις

Οι οικονομικές Καταστάσεις της εταιρίας έχουν δημοσιευθεί αρμοδίως σύμφωνα με τα οριζόμενα της Ελληνικής Νομοθεσίας και η συνοπτική παρουσίαση του Ισολογισμού με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα των τελευταίων τριών ετών έχει ως εξής:

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ** **31.12.2004** **31.12.2005** **31.12.2006** **31.12.2007**

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)

#### **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	800	800	4.932	45.537
Απαιτήσεις Από Πελάτες	0	0	130	101
Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού	28	20	113	804
<b>Γενικό Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>828</b>	<b>820</b>	<b>5.175</b>	<b>46.442</b>

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	127	127	934	6.657
Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0	0	0	26.440
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0	25	113	28
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων (Α)</u>	<u>127</u>	<u>152</u>	<u>1.047</u>	<u>33.125</u>
Μετοχικό Κεφάλαιο	401	401	1406	11.644
Λοιπά Στοιχεία Καθαρής Θέσης	300	267	2.722	1.673
<u>Σύνολο Καθαρής Θέσης (Β)</u>	<u>701</u>	<u>668</u>	<u>4.128</u>	<u>13.317</u>
<u>Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού (Γ)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Σύνολο Παθητικού (Α) + (Β) + (Γ)</b>	<b>828</b>	<b>820</b>	<b>5.175</b>	<b>46.442</b>

## ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)

Σύνολο Κύκλου Εργασιών	138	0	100	0
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)	48	(21)	92	0
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	27	(21)	62	(338)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων	27	(21)	62	(338)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων σύνολο	(14)	(21)	62	(1.038)
Μείον φόροι	7	(12)	(29)	18
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>(7)</b>	<b>(33)</b>	<b>33</b>	<b>(1.020)</b>

## 5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

### 5.1 Ιστορικό

Η Εταιρία «Γενικού Εμπορίου και Αντιπροσωπειών, Οικοδομικών και Εκμετάλλευσης Ακινήτων ΙΜΠΟΡΤΕΞ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 1952 κι έχει την έδρα της στον δήμο Ν. Κόσμου επί της οδού Λ. Συγγρού 97.

### 5.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Σύμφωνα με το καταστατικό της εταιρίας, σκοπός της είναι η, μεταξύ άλλων, αγορά και πώληση πάσης φύσεως ακινήτων, η ανάληψη και εκτέλεση τεχνικών και οικοδομικών εργασιών επί αντιπαροχή ή επί ιδίων ακινήτων, η με οποιοδήποτε τρόπο ανέγερση κτιρίων και η ενέργεια πάσης φύσεως οικοδομικών ή τεχνικών εργασιών για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων και η εκμετάλλευση πάσης φύσεως ιδιόκτητων ακινήτων ή ακινήτων τρίτων.

Τα παραπάνω αναφερόμενα είναι άλλωστε και η μοναδική της δραστηριότητα κατά την περίοδο της εξαγοράς της.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του σχεδίου επιχειρηματικής ανάπτυξης της εταιρίας στην προσεχή πενταετία, στοιχεία της οποίας αναφέρθηκαν και νωρίτερα στην παρούσα έκθεση κι έχουν άμεση σχέση με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, η εταιρία

Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.

προβλέπεται να δημιουργήσει σημαντικές υπεραξίες για τους μετόχους της. Τα ακίνητα της εταιρίας στην περιοχή που βρίσκονται σε συνδυασμό με την ολοκληρωμένη ανάπτυξή τους στο άμεσο μέλλον είναι οι κύριοι άξονες αυτής της ανάπτυξης της εταιρίας και κρίνεται ως ιδιαίτερα σημαντική και σταθερή σε σχέση με την γενική εξέλιξη της αγοράς ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα και ειδικότερα στην Αθήνα.

### 5.3 Μετοχική Σύθεση Πριν και Μετά την Εξαγορά

Η μετοχική σύθεση της εξαγοραζόμενης πριν από την έναρξη των διαδοχικών εξαγορών από τους μετόχους της παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Μέτοχος	Αρ. Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	Εμμανουήλ Μάρκος	143.545	5,66%
2	Στέφανος Στεφάνου	19.220	0,76%
3	Αλέξανδρος Στεφάνου	19.220	0,76%
4	Ανδρέας Ποταμιάνος	20.262	0,80%
5	Φλώρα Ποταμιάνου	8.762	0,35%
6	Ελένη Ποταμιάνου	13.142	0,52%
7	Αικατερίνη Ποταμιάνου	13.142	0,52%
8	Αλεξάνδρα Ποταμιάνου	17.524	0,69%
9	Αναστάσιος Ποταμιάνος	26.287	1,04%
10	Γεώργιος Ποταμιάνος	26.287	1,04%
11	Νάντια Ποταμιάνου	20.262	0,80%
12	Αρετή Σάρρα	352.107	13,89%
13	Αικατερίνη Σάρρα	352.107	13,89%
14	Ιωάννης Σάρρας	1.230.771	48,56%
15	Ευγενία Δασκαλοπούλου	89.838	3,54%
16	Finmetech Holdings	181.987	7,18%
	<b>Σύνολο</b>	<b>2.534.464</b>	<b>100,00%</b>

Η αντίστοιχη μετοχική σύνθεση της εταιρίας μετά τις εξαγορές των μετοχών από τους μετόχους της εταιρίας είχε ως εξής:

A/A	Μέτοχος	Αρ. Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
1	ΒΕΚ ΑΕ	2.534.464	100,00%
<b>Σύνολο</b>		<b>2.534.464</b>	<b>100,00%</b>

#### 5.4 Σύνθεση Δ.Σ. πριν και μετά την εξαγορά

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εξαγοραζόμενης στις 4/12/2007 πριν την λήξη των μεταβιβάσεων από τους μετόχους της των μετοχών τους στην εξαγοράζουσα είχε ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
1	Ιωάννης Σάρρας	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2	Αρετή Σάρρα	Αντιπρόεδρος
3	Αλέξανδρος Στρουγγάρης	Μέλος
4	Ηλίας Σάρρας	Μέλος
5	Δημήτριος Καίσαρης	Μέλος

Με το νέο καθεστώς στην ιδιοκτησία της εταιρίας η σύνθεση του Δ.Σ. μεταβλήθηκε ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
1	Γεώργιος Κούμπας	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2	Αλεξάνδρα Κούμπα	Μέλος
3	Αλέξανδρος Περετζής	Μέλος
4	Ναπολέον Τσότσος	Μέλος
5	Αθανάσιος Ζαρκάδας	Μέλος

Το παραπάνω Διοικητικό Συμβούλιο παρέμεινε ως παραπάνω και μετά την τελευταία εξαγορά στις 23/06/2008.

## 5.5 Συμμετοχές των Μελών Δ.Σ. και των κυρίων Μετόχων στην Διοίκηση ή/και στο Κεφάλαιο άλλων Εταιριών

Τα μέλη του Δ.Σ. της εταιρείας «ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ», δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν στην Διοίκηση ή με ποσοστό μεγαλύτερο του 10% στο κεφάλαιο άλλων εταιρειών, ούτε ασκούν διοικητική επιρροή, ούτε έχουν οποιαδήποτε σχέση με άλλες εταιρείες με παρόμοιες δραστηριότητες στη γεωγραφική περιοχή ενδιαφέροντος (Ελλάδα).

Συγκεκριμένα και κατά δήλωσή τους οι παρακάτω συμμετοχές των μελών Δ.Σ. υφίστανται κατά την 31/12/2007:

Όνομα	Εταιρία	Ιδιότητα στο Δ.Σ.	Ποσοστό Συμ/χής
Αρετή Σάρρα	-	-	-
Αλέξανδρος Στρουγγάρης	VIDEOSONIC ΑΕ	Μέλος	-
Ιωάννης Σάρρας	VIDEOSONIC ΑΕ	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	63,26%
Δημήτριος Καίσαρης	-	-	-
Ηλίας Σάρρας	Ενεργειακή Λαμίας ΑΕ	-	30%

## 5.6 Οικονομικά Στοιχεία

Οι οικονομικές Καταστάσεις της εξαγοραζόμενης μη εισηγμένης εταιρίας έχουν δημοσιευθεί αρμοδίως σύμφωνα με τα οριζόμενα της Ελληνικής Νομοθεσίας και η συνοπτική παρουσίαση του Ισολογισμού με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα των τελευταίων τριών ετών και της 31/12/2007 έχει ως εξής:

### ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	3.868	3.906	3.955	3.845
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	1.648	1.576	1.665	1.271
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	11	75	18	0
<b>Γενικό Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>5.527</b>	<b>5.557</b>	<b>5.638</b>	<b>5.115</b>

<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9	9	0	0
Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα	0	0	0	190
Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0	0	0	0
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	639	653	672	247
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων (Α)</u>	<u>648</u>	<u>662</u>	<u>672</u>	<u>437</u>
Μετοχικό Κεφάλαιο	3.954	3.954	4.638	4.638
Λοιπά Στοιχεία Καθαρής Θέσης	922	941	328	41
<u>Σύνολο Καθαρής Θέσης (Β)</u>	<u>4.876</u>	<u>4.895</u>	<u>4.966</u>	<u>4.679</u>
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού (Γ)	3	0	0	0
<b>Σύνολο Παθητικού (Α) + (Β) + (Γ)</b>	<b>5.527</b>	<b>5.557</b>	<b>5.638</b>	<b>5.100</b>

<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
(Ποσά σε χιλ. Ευρώ)				
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	904	959	1.016	805
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)	746	750	734	485
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	642	647	664	515
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρημ/κών, επενδυτικών αποτελεσμάτων	578	657	743	32
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων σύνολο	578	655	743	32
Μείον φόροι	(261)	(261)	(267)	(382)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>317</b>	<b>394</b>	<b>476</b>	<b>(350)</b>

Σημειώνουμε ότι η πρώτη ενοποίηση της ΙΜΠΟΡΤΕΞ στον όμιλο ΒΕΚ άμεσα και στον όμιλο ΚΟΥΜΠΙΑΣ έμμεσα (μέσω ΒΕΚ) έγινε με ημερομηνία 31/12/2007

Το ενεργητικό της εξαγοραζόμενης εταιρίας αποτελείται κυρίως από την καταχωρημένη αξία των υπαρχόντων ακινήτων σύμφωνα με τα αντικειμενικά κριτήρια της Ελληνικής Φορολογικής Νομοθεσίας. Τα ακίνητα αυτά έχουν περιγραφεί ενδελεχώς παραπάνω σε αυτή την έκθεση και σημειώνουμε ότι η εμπορική (εύλογη) αξία τους είναι πολύ μεγαλύτερη των βιβλίων στις 31/12/2007.

Τα αποτελέσματα χρήσης προέρχονται κυρίως (αφαιρούμενων των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων) από την εκμίσθωση του υπάρχοντος κτιρίου επί της Λ. Συγγρού 97 και Λαγουμιτζή σε μισθωτές για τα τελευταία 20 χρόνια περίπου. Σχετικά με

τα αποτελέσματα της τελευταίας περιόδου που φαίνονται παραπάνω, η μείωση όλων οφείλεται σε κινήσεις εξορθολογισμού του ισολογισμού της και διορθώσεις κονδυλίων που ήταν καταχωρημένα με τρόπο που δεν συμφωνούσε με τις οικονομικές πολιτικές του ομίλου, και ως εκ τούτου τροποποιήθηκε αναλόγως.

Όσον αφορά στα έσοδα της εταιρίας αυτά προέρχονται αποκλειστικά από μισθώματα και συγκεκριμένα, από τους συνολικά 5 ορόφους γραφείων, οι τέσσερις είναι εκμισθωμένοι στο **Κέντρο Ηλεκτρονικού Υπολογιστού Κοινωνικών Υπηρεσιών (ΚΗΥΚΥ)** το οποίο είναι φορέας παροχής Υπηρεσιών Πληροφορικής. Έχει κοινωφελή χαρακτήρα, εποπτεύεται από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων και ειδικότερα από την Γενική Γραμματεία Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΓΓΚΑ). Ο Πέμπτος όροφος είναι εκμισθωμένος στην **Βιομηχανία Φωσφορικών Λιπασμάτων Α.Ε. (Β.Φ.Λ. Α.Ε.)**.

## 6 Επίλογος - Σύνοψη – Προσδοκώμενες Ωφέλειες

Με την παρούσα έκθεση η εταιρία, υπόχρεη προς δημοσίευσή της, «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ», ενημερώνει το επενδυτικό κοινό για το εύλογο της εν λόγω εξαγοράς από την θυγατρικής της εταιρία «ΒΕΚ ΑΕ» της εταιρίας «ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ».

Συνοψίζοντας τα οφέλη από την εξαγορά που αναλύεται εκτενώς στις προηγούμενες παραγράφους σημειώνουμε τις σημαντικές αναμενόμενες ταμειακές εισροές από ενοίκια στο ήδη υπάρχον κτίριο αλλά και από τα ενοίκια στο κτίριο υπό ανέγερση τα οποία έχουν ως εξής για τα επόμενα 5 έτη:

Ακίνητο	2008	2009	2010	2011	2012
Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμιτζή (υπάρχον κτίριο)	1.074.564	1.117.547	1.162.248	1.208.738	1.257.088
Λαγουμιτζή και Ευρυδάμαντος (υπό ανέγερση)	0	0	0	3.669.451	3.816.218
<b>Σύνολο</b>	<b>1.074.564</b>	<b>1.117.547</b>	<b>1.162.248</b>	<b>4.878.189</b>	<b>5.073.306</b>

Υπενθυμίζουμε ότι για το υπό ανέγερση κτίριο, η εισροή ενοικίων προβλέπεται με έναρξη το έτος 2011, μετά από την προβλεπόμενη αποπεράτωσή του το 2010.

Εκτός των προαναφερθέντων σημαντικών ταμειακών ροών από ενοίκια, σημαντικότερη προβλέπεται η ωφέλεια από το τίμημα πώλησης των ακινήτων εντός του χρονοδιαγράμματος της εταιρίας (15-20 έτη από το 2008) για την οποία πώληση αναμένεται τίμημα σημαντικά υψηλότερο από το κόστος δανεισμού και του κεφαλαίου για την εξαγορά της εταιρίας αλλά και το κόστος δανεισμού και αποπληρωμής των δανείων ανέγερσης και

ανακαίνισης των περιουσιακών της στοιχείων με βάση την ιστορική ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων καθώς και με βάση κριτήρια όπως η εμπορικότητα της περιοχής.

Ο κλάδος της ανάπτυξης ακινήτων που αναπτύσσεται για τον όμιλο ΚΟΥΜΠΙΑΣ έχει ως σκοπό την αγορά και ανάπτυξη ακινήτων με σκοπό την εκμετάλλευσή του είτε μέσω μίσθωσης ή/και πώλησής τους όταν αυτό κρίνεται ότι προσφέρει ικανές υπεραξίες. Η εταιρία ΒΕΚ έχει στελεχωθεί για αυτό το σκοπό και έχει δημιουργήσει έτσι τις κατάλληλες συνθήκες για την περαιτέρω ανάπτυξή της στον κλάδο της με πρόβλεψη την έναρξη σχετικών κερδών από κεφαλαιοποιήσεις εντός των επομένων δύο ετών.

Όσον αφορά στην προκείμενη εξαγορά, αυτή εντάσσεται πλήρως σε αυτό το αναπτυξιακό πλάνο της ΒΕΚ και ως εκ τούτου και του ομίλου ΚΟΥΜΠΙΑΣ και αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά τα έσοδα της εξαγοράζουσας αλλά και να ισχυροποιήσει το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο σε ακίνητα.

Τα παραπάνω περιγραφέντα και αναφερθέντα σε συνδυασμό με την αποτίμηση που διενεργήθηκε για τον σκοπό της εξαγοράς καθώς και την αποτίμηση των ακινήτων της εξαγοραζόμενης εταιρίας ως μονάδες, καταδεικνύουν την συγκεκριμένη επιχειρηματική επιλογή ως συμφέρουσα για τους μετόχους των εταιριών και ως άκρως αποδοτική στο μέλλον κατόπιν της πλήρους υλοποίησής της.

Για τον σκοπό της περαιτέρω ανάλυσης για κάθε ενδιαφερόμενο, καθώς και για λόγους ευκολίας επισυνάπτουμε τις εν λόγω εκτιμήσεις των ακινήτων καθώς και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των εταιριών «ΒΕΚ ΑΕ» και «ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ».

Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΒΕΚ ΑΕ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΟΥΜΠΑΣ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:  Α/Α ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:   
 ΠΕΛΑΤΗΣ:   
 ΑΡ.ΠΡΩΤΟΚΟΛΟΥ:  ΗΜ/ΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 

ημέρα	μήνας	έτος
13	6	2007

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:  ΟΙΚΟΠΕΔΟ  ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ  ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ  
 ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ  ΓΡΑΦΕΙΟ/ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ  ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ  
 ΜΑΙΖΟΝΕΤΑ  ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ  
 ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΔΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:  Ο.Τ.

ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ:  ΠΟΛΗ:  ΝΟΜΟΣ:

**ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

- Συμβόλαια ιδιοκτησίας  
 Πολεοδομικό Καθεστώς

Είδος Σχεδίου	Ημερ/νία	Συντάξας Μηχανικός
Διάγραμματα/Κατόψεις Νέας Ανάπτυξης		
Τοπογραφικό Οικοπέδου, Διάγραμμα Υπαρχόντων καταστημάτων	Ιουλ-96	Ιωάννης Γεωργούλης, Πολ. Μηχανικός (μη υπογεγραμμένο)

### ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΡΥΘΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣΙΑΣ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ
Πλήρως Ανεπτυγμ. <input type="checkbox"/>	Ανοδικές <input type="checkbox"/>	Εως 6 μήνες <input type="checkbox"/>	Οικιστική <input type="checkbox"/>
Γρήγορος <input checked="" type="checkbox"/>	Σταθερές <input checked="" type="checkbox"/>	6-12 μήνες <input checked="" type="checkbox"/>	Εμπορική <input checked="" type="checkbox"/>
Σταθερός <input type="checkbox"/>	Πτωτικές <input type="checkbox"/>	Μεγ.12 μήνες <input type="checkbox"/>	Βιομηχ/κή <input type="checkbox"/>
Αργός <input type="checkbox"/>			Αγροτική <input type="checkbox"/>

### ΣΧΟΛΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.684τμ στην συμβολή των οδών Λαγουμπζή και Ευρυδάμαντος. Το οικόπεδο είναι το δεύτερο από την Λεωφόρο Συγγρού, ακριβώς απέναντι από το γνωστό ξενοδοχείο Hotel Intercontinental και μπροστά από την οπίσθια πλευρά του νεόδμητου συγκροτήματος γραφείων διοίκησης και συνεδριακού κέντρου της ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ (περίπου 10.000τμ και 4.000τμ αντιστοίχα), του νέου τοπόσημου στην περιοχή. Η περιοχή είναι γνωστή ως περιοχή Λ. Συγγρού, που αποτελεί ίσως τον δεύτερο η τρίτο μεγαλύτερο οδικό άξονα της Αθήνας (μετά την Λ. Κηφισίας, την Βασ. Σοφίας και την Βουλιαγμένης) : υπάρχουν πολλά μεγάλου μεγέθους κτίρια γραφείων στο τμήμα της όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο (το τμήμα το κοντά στο κέντρο) είτε έτοιμα είτε νεόδημητα είτε και υπό ανέγερση : Interamerican, Τράπεζα Πειραιώς (πρώην ΕΤΒΑ), Πάντειος Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών, το υπό ανέγερση Μέγαρο Τεχνών του Ιδρύματος Ωνάση, το υπό ανέγερση κτίριο κεντρικών γραφείων διοίκησης της ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ, τα ξενοδοχεία Intercontinental και (παρακάτω) Ledra Maipoi, το νεόδμητο κτίριο της Αρχαιολογικής Σχολής κα. Αντίθετα, η (κάθετος επί της Λ. Συγγρού) οδός Λαγουμπζή δεν παρουσιάζει κανένα ενδιαφέρον (από την άλλη πλευρά της σε σχέση με την Λ. Συγγρού , προς την Καλλιθέα υπάρχουν τα κεντρικά γραφεία της Proton Bank). Η περιοχή έχει εξαιρετική οδική πρόσβαση για τα νότια προάστια και το κέντρο και εξυπηρετείται από τραμ και το μετρό (στάση ΦΙΞ). Η όλη περιοχή, μετά από μεγάλη περίοδο καθίζησης τιμών και έλλειψης ενδιαφέροντος, έχει αρχίσει να «κινείται» από πλευράς ακινήτων κυρίως λόγω της ύπαρξης μεγάλων κτιρίων και υψηλού συντελεστού δόμησης και σχετικά χαμηλών (ακόμη) τιμών. Η εικόνα της περιοχής κυριαρχείται από τα μεγάλα αυτοτελή κτίρια γραφείων προβολής επί της Λ. Συγγρού, όμως υπάρχουν και μικρότερα κτίρια με μεικτή χρήση με κυρίαρχη αλλά φθίνουσα χρήση στα ισόγεια καταστήματα τις εκθέσεις αυτοκινήτων.

**ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

**A. Οικόπεδο**

Συνολικό Εμβαδό Οικόπεδου (τμ)

Βάσει Συμβολαίου	Βάσει Τοπογρ.Αδείας	Βάσει Αυτοψίας	Αντα διαφοράς Συμβολαίου-Τοπογραφικού

Εμβαδό Τμήματος (για κάθετες ιδιοκτησίες)

Τμήμα	Εμβαδό Τμήματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας

Εντός σχεδίου	<input checked="" type="checkbox"/>	Αρπιο	<input checked="" type="checkbox"/>	Υπ.Δήλωση Ν851/77	<input type="checkbox"/>
Εκτός σχεδίου	<input type="checkbox"/>	Οικοδομήσιμο	<input checked="" type="checkbox"/>		
Εντός Ζώνης	<input type="checkbox"/>	Υπόκειται σε ρυμοτόμηση	<input type="checkbox"/>	Οφείλει εισφορά σε γη	<input type="checkbox"/>
Εκτός Ζώνης	<input type="checkbox"/>	Κύρωση Πράξης Εφαρμογής	<input type="checkbox"/>	Οφείλει εισφορά σε χρήμα	<input type="checkbox"/>

**B. Οικοδομή**

Χρήση Ακινήτου:

Έτος Κατασκευής/Στάδιο κατασκευής(για ημιτελή)

Ποιότητα κατασκευής	<input type="checkbox"/> Πολυτελής	<input type="checkbox"/> Καλή	<input type="checkbox"/> Μέτρια	<input type="checkbox"/> Κακή
Εξωτερική κατ/ση	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Εσωτερική κατ/ση	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Συντήρηση	<input type="checkbox"/> ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ		<input type="checkbox"/> ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ	

**Γ. ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Συσχετισμός τίτλων, οικοδομικής αδείας / σχεδίων , πραγματικής κατάστασης)**

Ταύτιση Θέσης Οικόπεδου (οδός, αριθμός, προσανατολισμός, όμορες ιδιοκτησίες κ.λ.π.) ΝΑΙ ή ΟΧΙ  ΝΑΙ

Ταύτιση Εκτασης Οικόπεδου (εμβαδόν , διαστάσεις κ.λ.π.) ΝΑΙ ή ΟΧΙ

Ταύτιση Οικοδομής (θέση στο οικόπεδο, αριθμός ορόφων, αυθαίρετα τμήματα, αλλαγή χρήσης κ.λ.π.) ΝΑΙ ή ΟΧΙ

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ**

Δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία για την κατασκευή του κτιρίου (άδεια οικοδομής , διαγράμματα κάλυψης), ούτε τίτλοι ιδιοκτησίας.

**ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (Development Appraisal)**

Τμήμα Ακινήτου	επιφάνεια οικοπέδου			Εκτίμηση (€)
<u>(Μένιστη) Αξία Οικοπέδου</u> <u>βάσει Μεθόδου</u> <u>Αξιοποίησης</u>	3684,59			21.810.898
<b>ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ</b> <b>ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>			ποσοστό απομείωσης 10%	19.629.808

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την μέθοδο της Αξιοποίησης (Development Appraisal), όπως περιγράφεται αναλυτικότερα στο σχετικό λογιστικό φύλλο, θεωρώντας ότι τα υπάρχοντα κτίσματα θα κατεδαφιστούν (δεν έχει υπολογιστεί το σχετικό κόστος) ενώ έχει συνυπολογιστεί πρόσθετο τελικό ποσοστό απομείωσης 10% για το γεγονός ότι δεν έχει υπάρξει συγκεκριμένος υποψήφιος χρήστης την χρονική στιγμή της εκτίμησης. Κρίθηκε ότι η βέλτιστη ανάπτυξη του και ακινήτου θα ήταν ένα κτίριο ισόγειων καταστημάτων και γραφείων στους ορόφους με μεγάλους υπόγειους χώρους στάθμευσης. Οι βασικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν είναι: μίσθωμα ορόφων 17-19 €/τμ, μίσθωμα καταστήματος 30 €/τμ, μίσθωμα θέσεων στάθμευσης 70 €/θέση, κόστος κατασκευής ανωδομής 1000 €/τμ, κόστος κατασκευής υπόγειων χώρων 450-550 €/τμ, συντελεστής κεφαλαιοποίησης μισθωμάτων 8,5%, χρόνος κατασκευής 24 μήνες. Όπως είναι σύνηθες σε αυτές τις περιπτώσεις, το ακριβές κτίριο που θα μπορούσε να προκύψει από εξειδικευμένη μελέτη θα μπορούσε να είναι διαφορετικό από ότι περιγράφεται στο παρόν κείμενο.

Τέλος, υπολογίσαμε την Αξία Ταχείας Ρευστοποίησης (mortgage value) στο 80% της εμπορικής αξίας όπως προκύπτει από την παραπάνω μεθοδολογία.

**Πρόκειται να σημειωθεί** ότι σε περίπτωση ένωσης του υπό εκτίμηση ακινήτου με όμορο, επίσης υπό εκτίμηση, ακίνητο (κτίριο γραφείων/καταστήματος) επί της Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμπίζη, τότε το προκύπτον «συνολικό» ακίνητο (που θα έχει συνολική επιφάνεια οικοπέδου 5.145τμ) είναι δυνατόν – ανάλογα με την αρχιτεκτονική λύση που θα επιλεγεί - να δικαιολογεί όχι μόνο μη απομείωση (κατά 10%, όπως αναφέρουμε παραπάνω) αλλά αντίθετα και επαύξηση (premium) – τουλάχιστον κατά το ποσοστό αυτό - από το απλό άθροισμα των δύο εκτιμήσεων. Και τούτο λόγω της σπανιότητας τέτοιου μεγάλου ακινήτου (συνολικά 15.741τμ ανωδομής!) σε τόσο καλή τοποθεσία. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί το κτίριο της ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	
<a href="#">Συνολικά Στοιχεία</a>	<a href="#">Φωτογραφίες</a>

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (οικοπέδου χωρίς τα παρόντα κτίσματα)	8.275.985 €
ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ)	19.629.808 €
ΑΞΙΑ ΤΑΧΕΙΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ (MORTGAGE VALUE)	15.703.847 €
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Οι παραπάνω αξίες υπολογίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 40, δηλαδή θεωρώντας το ακίνητο σαν "Επενδυτικό ακίνητο". Εάν το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιηθεί, τότε η αξία του υπολογίζεται με βάση τα ΔΛΠ 16. Ο υπολογισμός της αξίας κατά ΔΛΠ 16, καθώς και ο επιμερισμός της αξίας του ακινήτου σε κτίριο και οικόπεδο δίνεται στο φύλλο:  <a href="#">"Επιμερισμός"</a>

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ: 13/6/2007

Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

ΒΑΛΕΡ Α.Ε. / Λουκάς Βαλετόπουλος / (694 4626760)

Ακίνητο επί των οδών Λαγουμιτζή και Ευρυδαμαντος										
Επιμερισμός αξίας ακινήτου σε οικοπέδο και κτίσμα σύμφωνα με ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40										
όροφος	επιφάνεια (τμ)	κόστος κατασκευής €/τμ	κόστος κτίριου ανά όροφο	συνολικό κόστος κτίριου	"ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΕΣΤΡΩΣΗ ΠΑΡΩΝ" αξία οικοπέδου σύμφωνα με ΔΛΠ 16	"ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ" αξία οικοπέδου κατά ΔΛΠ 40	συνολική εμπορική αξία ακινήτου κατά ΔΛΠ 16	συνολική εμπορική αξία ακινήτου κατά ΔΛΠ 40	αξία κτιρίου/οικόπεδο κατά ΔΛΠ 16 %	αξία κτιρίου/οικόπεδο κατά ΔΛΠ 40 %
κατάγειο 75μ <sup>2</sup> 12μ	900	300	270.000,00							
1ος όροφος 75μ <sup>2</sup> 12μ	850	300	255.000,00							
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>				<b>525.000,00</b>	<b>21.530.984,04</b>	<b>19.104.908,00</b>	<b>22.055.984,04</b>	<b>19.629.908,00</b>	<b>2,44%</b>	<b>2,79%</b>

ΥΠΟΛΟΙΠΟΜΕΝΗ ΣΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 50 έτη

Μεθοδολογία αποτίμησης κατά ΔΛΠ 16
<p>Η εμπορική / εύλογη αξία του ακινήτου σύμφωνα με τα ΔΛΠ 40, υφίσταται μια απομείωση σε σχέση με αυτήν των ΔΛΠ 16, λαμβάνοντας υπόψη τα έξοδα που συνεπάγεται μια πώληση ακινήτου, δηλαδή την φορολογία, τα συμβολαιογραφικά και μεσικά έξοδα. Με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε μια απομείωση της τάξης του 11%.</p>

ΠΕΡΙΟΧΗ : Λ. Συγγρού, Νέος Κόσμος

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

Α/Α	Θέση	Περιγραφή		Συνολική Δομήσιμη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (ζητούμενη)	Τιμή Πώλησης ανά τμ Δομήσιμης Επιφάνειας
1	Λ. Συγγρού, σχεδόν απεναντι από Ωνάσειο	Οικόπεδο, επί Λ. Συγγρού, συνολική επιφάνεια 3 στρεμμάτων, με συνολικό ΣΔ 2,03		6100	15.000.000	2.459
2						

**ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ**

**ΕΤΟΙΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ**

Πρόσθετο (μ.)	Σ.Δ.	Δ (μ.)	Κάλυψη	Ύψος (μ.)	Όροφος
50	3	5,70	70%	27,00	6

Επιφάνεια (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Επιφάνεια Εξυσιτών & ΗΥ (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Επιφάνεια ΗΥ (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Πραγματοποιημένο έτος (μ.)
3894,59	11053,77	4421,51	2210,75	2579,21	20,00

Όροφος	Πραγματοποιημένος Σ.Δ. (τ.μ.)	Κανονήσιμοι Χώροι	Επιφάνεια υπογείων (τ.μ.)	Εν δυνάμει πραγματοποιούμενοι ΗΥ (τ.μ.)	Εν δυνάμει πραγματοποιημένος επιφάνεια (τ.μ.)	Καθαρό Ύψος (μ.)
1ο Υπόγειο			2579,21		2579,21	2,50
2ο Υπόγειο			2579,21		2579,21	2,50
3ο Υπόγειο			1000,00		1000,00	2,50
ισόγειο	2260,00				2260,00	5,00
1ος όροφος	1754,75			442,15	2196,90	3,00
2ος όροφος	1754,75			442,15	2196,90	3,00
3ος όροφος	1754,75			442,15	2196,90	3,00
4ος όροφος	1754,75			442,15	2196,90	3,00
5ος όροφος	1754,75			442,15	2196,90	3,00
<b>Σύνολο Αναδομής</b>	<b>11053,77</b>			<b>Κίνηση Οικοδομής</b>	<b>18472,95</b>	<b>20,00</b>

Όροφος	Καθαρές Επιφάνειες (τ.μ.)	Επιφάνεια για στάθμευση (τ.μ.)	Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης
1ο Υπόγειο	2579,21		221
2ο Υπόγειο	2579,21	6158,43	
3ο Υπόγειο	1000,00		
ισόγειο	2260,00	Απαιτούμενη επιφάνεια επί θέσε με διαμόρφωση προστάξεως τ.μ./θέση	
1ος όροφος	1754,75	75,00	
2ος όροφος	1754,75	Θέσεις υπογείων	
3ος όροφος	1754,75	248	
4ος όροφος	1754,75		
5ος όροφος	1754,75		
<b>Σύνολο Αναδομής</b>	<b>11053,77</b>		

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Όροφος	Θέσεις Στάθμευσης (Υπόγειο) / Μεικτές Επιφάνειες (ισόγειο)	Εμπορική Αξία (Θέση) / (€τ.μ.)	Εμπορική Αξία (€)	Εμπορική Αξία ανά τ.μ. αναδομής (€τ.μ.)
1ο Υπόγειο	103	12.523	1.331.077 €	4099
2ο Υπόγειο	103	12.523	1.331.077 €	
3ο Υπόγειο	49	12.523	618.623 €	
ισόγειο	2260,00	5.538	12.527.892 €	
1ος όροφος	1754,75	3.138	5.507.238 €	
2ος όροφος	1754,75	3.138	5.507.238 €	
3ος όροφος	1754,75	3.138	5.507.238 €	
4ος όροφος	1754,75	3.600	8.317.114 €	
5ος όροφος	1754,75	3.600	8.317.114 €	

Εμπορική Αξία Αναδομής (€)	44.982.882
----------------------------	------------

**ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Όροφος	Πραγματοποιημένος επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής ανά τ.μ. (€τ.μ.) Συμπεριλαμβανεται εργολαβικό κέρδος	Κόστος Κατασκευής (€)	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ. συνολικής επιφάνειας (€τ.μ.)
1ο Υπόγειο	2579,21	450	1.160.645	634
2ο Υπόγειο	2579,21	550	1.418.567	
3ο Υπόγειο	1000,00	650	650.000	
ισόγειο	2260,00	1000	2.260.000	
1ος όροφος	1754,75	1000	1.754.754	
2ος όροφος	1754,75	1000	1.754.754	
3ος όροφος	1754,75	1000	1.754.754	
4ος όροφος	1754,75	1000	1.754.754	
5ος όροφος	1754,75	1000	1.754.754	
<b>Σύνολο Οικοδομής</b>	<b>17212,50</b>	<b>Μικρό Σύνολο</b>	<b>14.182.983</b>	

Αμοιβές προσωπικού	
Αποσβέστη	
Μισθικά (επί του υπολογισμένου)	
Εργολαβικό Όφελος (επί του υπολογισμένου)	
Κόστος Δανεισμού (για 24 μήνες χρόνος κατασκευής)	498.404

Συνολικό Κόστος Κατασκευής (€)	14.679.387
--------------------------------	------------

**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**

Εμπορική Αξία Ακινήτου (€)	Κόστος Κατασκευής Κτιρίου (€)	Τελική Εμπορική Αξία Οικοπέδου προ Φόρων και Εξόδων (€)	Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου (€)	Τελική Εμπορική Αξία Οικοπέδου Μετά Φόρων και Εξόδων, 13% συνολικά επί Τελικής Αξίας προ Φόρων (€)
44.962.682	14.679.387	30.283.294	8.275.985	26.346.466

Παρούσα Αξία της Τελικής Εμπορικής Αξίας Οικοπέδου (€)	Εμπορική Αξία Οικοπέδου ανά τ.μ. (€/τ.μ.)	Εμπορική Αξία Οικοπέδου ανά δομήσιμο τμ. (€/τ.μ.)
21.810.898	5.919	1.973

Το μελλοντικό κτίριο θα είναι εξαώροφο με τρία (3) υπόγεια. Θα διατάσσεται επί του οικοπέδου επί της οικοδομικής γραμμής στην οδό Λαγουμιτζή και του Βορειοδυτικού ορίου και θα έχει σχήμα ορθογώνιου με διαστάσεις 57x40. Η είσοδος των χώρων στάθμευσης θα επιτυγχάνεται από την οδό Λαγουμιτζή. Οι ράμπες καθόδου θα τοποθετηθούν στο βόρειο άκρο του οικοπέδου. Ο ακάλυπτος χώρος στο νότιο τμήμα θα προσφέρεται προς χρήση καταστήματος του ισαγείου, πιθανόν εσπατορίου ή καφετέριας. Στα υπόγεια θα βρίσκονται οι προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης, καθώς και επιπλέον 25 προς μίσθωση ή περαιτέρω εκμετάλλευση. Στο ισόγειο θα βρίσκονται καταστήματα με δυνατότητα κατασκευής παταριών και στους ορόφους γραφειακοί χώροι. Για την παρούσα εκτίμηση έγινε η παραδοχή ότι δεν θα κατασκευαστούν ημιυπαίθριοι χώροι. Η αύξηση της αξίας των γραφείων στους μεγαλύτερους ορόφους θα προκύπτει από τη θέα που θα προσφέρουν και την αυξημένη προβολή που θα διαθέτουν. Το αυξημένο κόστος των υπογείων προκύπτει από τις ανάγκες αντιστήριξης που θα προκύψουν, την ανάγκη ειδικής γεωτεχνικής μελέτης και την ανάγκη μηχανολογικού εξοπλισμού για την εξυπηρέτηση του σταθμού. Η ποιότητα κατασκευής του κτιρίου θα είναι επαρκής για τη στέγαση επιχειρήσεων ανάλογων με αυτών που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Στο κόστος κατασκευής συμπεριλαμβάνεται το κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.



Θέα από το Intercontinental Hotel, Λαγκουμι(ή) & Ευρυδώνιος.  
Στο βάθος όραση του κτιρίου η ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Τακτικά  
(συμπράξη ασφαλιστών) θα γερματόων



Οπίσθια θέα η ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ είναι απέναντί, το Hotel  
Intercontinental μπροστά



Θέα από Ευρυδώνιος προς Α. Σιγγρού. Δεξιά το  
Hotel Intercontinental



### ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:  Α/Α ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:

ΠΕΛΑΤΗΣ:

ΑΡ.ΠΡΩΤΟΚΟΛΟΥ:  ΗΜ/ΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 

ημέρα	μήνας	έτος
14	8	2007

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:  ΟΙΚΟΠΕΔΟ  ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ  ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΟΡΙΖ.ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ  ΓΡΑΦΕΙΟ/ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ  ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ

ΜΑΙΖΟΝΕΤΑ  ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΔΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:  Ο.Τ.

ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ:  ΠΟΛΗ:  ΝΟΜΟΣ:

### ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

- Συμβόλαια ιδιοκτησίας
- Πολεοδομικό Καθεστώς

Είδος Σχεδίου	Ημερ/νία	Συντάξας Μηχανικός
Άδεια Οικοδομής	4/12/1972	13512/Γρ. Πολεοδομίας Αθηνών
Τοπογραφικό Οικοπέδου, Διάγραμμα Υπαρχόντων καταστημάτων		

### ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΡΥΘΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣΙΑΣ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ
Πλήρως Ανεπτυγμ. <input type="checkbox"/>	Ανοδικές <input type="text"/>	Εως 6 μήνες <input type="checkbox"/>	Οικιστική <input type="checkbox"/>
Γρήγορος <input checked="" type="checkbox"/>	Σταθερές <input checked="" type="checkbox"/>	6-12 μήνες <input checked="" type="checkbox"/>	Εμπορική <input checked="" type="checkbox"/>
Σταθερός <input type="checkbox"/>	Πτωτικές <input type="text"/>	Μεγ.12 μήνες <input type="checkbox"/>	Βιομηχ/κή <input type="checkbox"/>
Αργός <input type="checkbox"/>			Αγροτική <input type="checkbox"/>

ΣΧΟΛΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά αυτοτελές κτίριο καταστημάτων/γραφείων επί της συμβολής της Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμιτζή. Το ακίνητο έχει συνολική ανωδομή 4.888τμ με μεγάλη – για τα ελληνικά δεδομένα - επιφάνεια ανά όροφο που κατανέμεται σε ισόγειο (και πατάρι) και 5 ορόφους (συν δώμα) – οι όροφοι είναι συνήθως 778τμ - ενώ διαθέτει και 2 υπόγειους ορόφους με περίπου 18 θέσεις στάθμευσης. Η ποιότητα κατασκευής είναι καλή (μαρμαρίνα πατώματα στους κοινόχρηστους χώρους, καλής ποιότητας πλακίδια στα γραφεία, 3 ανελκυστήρες 8-ατόμων, μεγάλη ράμπα διπλής κατεύθυνσης κλπ) ενώ το μεγάλο κατάστημα (678τμ συν πατάρι) αποτελούσε για χρόνια περίοπτη εκθεση αυτοκινήτων.

Το ακίνητο βρίσκεται σε περίοπτη θέση επί της Λεωφόρου Συγγρού, ακριβώς απέναντι από το γνωστό ξενοδοχείο Hotel Intercontinental και την Πάντειο Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι πολύ κοντά στο νεόδμητο συγκρότημα γραφείων διοίκησης και συνεδριακού κέντρου της ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ (περίπου 10.000τμ και 4.000τμ αντιστοίχα), που αποτελούν το νέο τοπίο στην περιοχή. Η περιοχή είναι γνωστή ως περιοχή **Δ. Συγγρού**, που αποτελεί ίσως τον δεύτερο ή τρίτο μεγαλύτερο οδικό άξονα της Αθήνας (μετά την Λ. Κηφισίας, την Βασ. Σοφίας και την Βουλιαγμένης) : υπάρχουν πολλά μεγάλα μεγέθους κτίρια γραφείων στο τμήμα της όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο (το τμήμα το κοντά στο κέντρο) είτε έτοιμα είτε νεόδημητα είτε και υπό ανέγερση : Interamerican, Τράπεζα Πειραιώς (πρώην ΕΤΒΑ), Πάντειος Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών, το υπό ανέγερση Μέγαρο Τεχνών του Ιδρύματος Ωνάση, το υπό ανέγερση κτίριο κεντρικών γραφείων διοίκησης της ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ, τα ξενοδοχεία Intercontinental και (παρακάτω) Ledra Marriott, το νεόδμητο κτίριο της Αρχαιολογικής Σχολής κα. Αντίθετα, η (κάθετος επί της Λ. Συγγρού) οδός Λαγουμιτζή δεν παρουσιάζει κανένα ενδιαφέρον (από την άλλη πλευρά της σε σχέση με την Λ. Συγγρού, προς την Καλλιθέα υπάρχουν τα κεντρικά γραφεία της Protos Bank). Η περιοχή έχει εξαιρετική οδική πρόσβαση για τα νότια προάστια και το κέντρο και εξυπηρετείται από τραμ και το μετρό (στάση ΦΙΞ). Η όλη περιοχή, μετά από μεγάλη περίοδο καθίζησης τιμών και έλλειψης ενδιαφέροντος, έχει αρχίσει να «κινείται» από πλευράς ακινήτων κυρίως λόγω της ύπαρξης μεγάλων κτιρίων και υψηλού συντελεστού δόμησης και σχετικά χαμηλών (ακόμη) τιμών. Η εικόνα της περιοχής κυριαρχείται από τα μεγάλα αυτοτελή κτίρια γραφείων προβολής επί της Λ. Συγγρού, όμως υπάρχουν και μικρότερα κτίρια με μεικτή χρήση με κυρίαρχη αλλά φθίνουσα χρήση στα ισόγεια καταστήματα τις εκθέσεις αυτοκινήτων.

#### ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

##### A. Οικόπεδο

Συνολικό Εμβαδό Οικόπεδου (τμ)

Βάσει Συμβολαίου	Βάσει Τοπογρ.Αδειας	Βάσει Αυτοψίας	Απλά Διαφοράς Συμβολαίου-Τοπογραφικού

Εμβαδό Τμήματος (για κάθετες ιδιοκτησίες)

Τμήμα	Εμβαδό Τμήματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας

Εντός σχεδίου	<input checked="" type="checkbox"/>	Αρτιο	<input checked="" type="checkbox"/>	Υπ.Δήλωση Ν651/77	<input type="checkbox"/>
Εκτός σχεδίου	<input type="checkbox"/>	Οικοδομήσιμο	<input checked="" type="checkbox"/>		
Εντός Ζώνης	<input type="checkbox"/>	Υπόκειται σε ρυμοτόμηση	<input type="checkbox"/>	Οφείλει εισφορά σε γη	<input type="checkbox"/>
Εκτός Ζώνης	<input type="checkbox"/>	Κύρωση Πράξης Εφαρμογής	<input type="checkbox"/>	Οφείλει εισφορά σε χρήμα	<input type="checkbox"/>

##### B. Οικοδομή

Χρήση Ακινήτου:
Γραφεία

Ετος Κατασκευής/Στάδιο κατασκευής(για ημιπέλη)
1973

	Πολυτελής	Καλή	Μέτρια	Κακή
Ποιότητα κατασκευής	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Εξωτερική κατίση	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Εσωτερική κατίση	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Συντήρηση	<input checked="" type="checkbox"/>	ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ	<input type="checkbox"/>	ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ

Γ. ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Συσχετισμός τίτλων, οικοδομικής αδειάς / σχεδίων, πραγματικής κατάστασης)

Ταύτιση Θέσης Οικοπέδου (οδός, αριθμός, προσανατολισμός, όμορες ιδιοκτησίες κ.λ.π.)	ΝΑΙ ή ΟΧΙ <input checked="" type="checkbox"/> <b>ΝΑΙ</b>
Ταύτιση Εκτασης Οικοπέδου (εμβαδόν , διαστάσεις κ.λ.π.)	ΝΑΙ ή ΟΧΙ <input type="checkbox"/>
Ταύτιση Οικοδομής (θέση στο οικόπεδο, αριθμός ορόφων, αυθαίρετα τμήματα, αλλαγή χρήσης κ.λ.π.)	ΝΑΙ ή ΟΧΙ <input type="checkbox"/>

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Μας δόθηκε μόνο η προαναφερόμενη άδεια οικοδομής του 1972 η οποία αναφέρεται σε β- οροφο κτίριο με συνολική επιφάνεια 3.932τμ. Μας ελέχθη ότι υπάρχουν και άλλες άδειες που θα μας δοθούν εν καιρώ.

#### ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (Income Approach)

Τμήμα Ακινήτου	επιφάνεια ανωδομής	επιφάνεια οικοπέδου		Εκτίμηση (€)
<u>Αξία Ακινήτου Βάσει Μεθόδου Κεφαλοποίησης</u>	4.888	1461 τμ		14.218.088
<b>ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</b>			<b>ποσοστό απομείωσης 5%</b>	<b>13.507.166</b>

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
<p>Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την Μέθοδο της Κεφαλοποίησης της Προσόδου (Income Approach), όπως περιγράφεται αναλυτικότερα στο σχετικό λογιστικό φύλλο. Οι βασικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν – για τα έτη που οι διάφοροι χώροι μένουν κενά, από το 2008 και το 2010 - , είναι : μίσθωμα ορόφων 18</p> <p>-19 €/τμ, μίσθωμα καταστήματος 35 €/τμ, μίσθωμα θέσεων στάθμευσης 70 €/θέση. Ο συντελεστής κεφαλοποίησης μισθωμάτων ελήφθη ως 7,0% λόγω της παλαιότητας του κτίριου (αντιλαμβανόμαστε ότι η άδεια οικοδομής είναι του 1981 αν και δεν μας παρεσχέθη) και παρά την εξαιρετική τοποθεσία του και την καλή κατασκευή του. Η τελική αξία απομειώθηκε κατά 5% λόγω της έλλειψης ικανών θέσεων στάθμευσης και κάποιας αβεβαιότητας όσον αφορά τον χρόνο που θα απαιτηθεί για την επαναμίσθωση των κενών χώρων.</p> <p>Τέλος, υπολογίσαμε την Αξία Ταχείας Ρευστοποίησης (mortgage value) στο 75% της εμπορικής αξίας όπως προκύπτει από την παραπάνω μεθοδολογία .</p> <p><b>Πρέπει να σημειωθεί</b> ότι σε περίπτωση ένωσης του υπό εκτίμηση ακινήτου με όμορο, επίσης υπό εκτίμηση, οικόπεδο (συν παλαιά κτίσματα υπό κατεδάφιση) επί της Λαγομιτζή &amp; Ευρυδάμαντος , τότε το προκύπτων «συνολικό» ακίνητο (που θα έχει συνολική επιφάνεια οικοπέδου 5.145τμ) είναι δυνατόν – ανάλογα με την αρχιτεκτονική λύση που θα επιλεγεί - να δικαιολογεί όχι μόνο μη απομείωση (κατά 10%, όπως αναφέρουμε παραπάνω) αλλά αντίθετα και επαύξηση (premium) – κατά το ποσοστό αβέβαιο αλλά πάντως άνω του 10% - από το απλό άθροισμα των δύο εκτιμήσεων. Και τούτο λόγω της σπανιότητας τέτοιου μεγάλου ακινήτου (συνολικά 15.741τμ ανωδομής!) σε τόσο καλή τοποθεσία. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί το κτίριο της ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ.</p>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

<a href="#">Συγκριτικά Στοιχεία</a>	<a href="#">Φωτογραφίες</a>
-------------------------------------	-----------------------------

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	
ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ)	13.507.166 €
ΑΞΙΑ ΤΑΧΕΙΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ (MORTGAGE VALUE)	10.130.374 €
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	3.148.200 €

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Η κατασκευαστική αξία υπολογίζεται στο φύλλο "επιμερισμός". Η Αντικειμενική Αξία δεν υπολογίστηκε λόγω έλλειψης στοιχείων για το έτος κατασκευής των κτιρίων. Οι παραπάνω αξίες υπολογίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 40, δηλαδή θεωρώντας το ακίνητο σαν "Επενδυτικό ακίνητο". Εάν το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιηθεί, τότε η αξία του υπολογίζεται με βάση τα ΔΛΠ 16. Ο υπολογισμός της αξίας κατά ΔΛΠ 16, καθώς και ο επιμερισμός της αξίας του ακινήτου σε κτίριο και οικόπεδο δίνεται στο φύλλο:

["Επιμερισμός"](#)

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ:

13/6/2007

Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

ΒΑΛΕΡ Α.Ε. / Λουκάς Βαλετόπουλος / (694 4626760)

Ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 97 & Λαγουμιτζή										
Επιμερισμός αξίας ακινήτου σε οικόπεδο και κτίσμα σύμφωνα με ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40										
έσοδος	επιφάνεια (τμ)	κόστος κατασκευής €/τμ	κόστος κτίριου ανά έσοδο	συνολικό κόστος κτίριου (1)	"ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΙΣΤΑΣΙΩΝ ΠΑΠΙΩΝ" αξία οικοπέδου σύμφωνα κατά ΔΛΠ 16 (2)	"ΕΠΙΒΛΗΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ" αξία οικοπέδου κατά ΔΛΠ 40 (3)	συνολική εμπορική αξία ακινήτου κατά ΔΛΠ 16 (3)+(1)+(2)	συνολική εμπορική αξία ακινήτου κατά ΔΛΠ 40 (4)=(1)+(3)	αξία περιουσιαστικού δα κατά ΔΛΠ 16 %	αξία περιουσιαστικού δα κατά ΔΛΠ 40 %
1ο Υπόγειο	714	400	285.600,00							
2ο Υπόγειο	796	400	318.400,00							
1ο όροφο	676	500	338.000,00							
Πατάρι	272	450	122.400,00							
1ος όροφος	776	550	428.800,00							
2ος όροφος	776	550	428.800,00							
3ος όροφος	776	550	428.800,00							
4ος όροφος	776	550	428.800,00							
5ος όροφος	636	550	349.800,00							
Δάπεδο	67	400	28.800,00							
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>				<b>3.148.200,00</b>	<b>12.028.391,01</b>	<b>10.358.866,00</b>	<b>15.178.591,01</b>	<b>13.587.166,00</b>	<b>28,17%</b>	<b>30,38%</b>

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΕΝΗ ΣΩΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 50 έτη

**Μεθοδολογία αποτίμησης κατά ΔΛΠ 16**

Η εμπορική / εύλογη αξία του ακινήτου σύμφωνα με τα ΔΛΠ 40, υφίσταται μια απομείωση σε σχέση με αυτήν των ΔΛΠ 16, λαμβάνοντας υπόψη τα έξοδα που συνεπάγεται μια πώληση ακινήτου, δηλαδή την φορολογία, τα συμβολαιογραφικά και μεσοτικά έξοδα. Με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε μια απομείωση της τάξης του 11%.

ΠΕΡΙΟΧΗ : Λ. Συγγρού, Νέος Κόσμος

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ**

Α/Α	Θέση	Περιγραφή	Συνολική Δομήσιμη Επιφάνεια (τμ)	Ζητούμενο Μίσθωμα	Ζητούμενο Μίσθωμα ανά τμ	Σχόλια
1	Λ. Συγγρού 166 (Κτίριο Αρχαιολογικής Σχολής)	Νεόδμητο Συγκρότημα 2 κτιρίων γραφείων με ισόγειο κατάστημα, περβόλου				Νέες μισθώσεις ολόκληρων ορόφων έγιναν σε τιμές 17-19 €/τμ και € 80/θέση garage. Πουλήθηκε το ισόγειο, μεγάλο (άνω 600τμ) κατάστημα έναντι € 5.500-6.000/τμ και όροφος στα "μισά λεφτά του ισόγειου περβόλου"
2	Λ. Συγγρού 348	Νεόδμητο Συγκρότημα 2 κτιρίων γραφείων, περβόλου 700τμ ο όροφος				επιδιώχθηκε τίμημα € 20/τμ για ολόκληρους ορόφους
3	Λ. Συγγρού 193-196	Νεόδμητο κτίριο καταστημάτων/γραφείων				μισθώθηκαν όροφοι σε € 14-15/τμ και ζητείται το κατάστημα στα € 40/τμ

**ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ**

**ΕΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ**

Επιφάνεια Οικιστέιου 1481 τμ

Όροφος	Επιφάνεια (τμ)	Παρόν Μίσθωμα (2007)	Παρόν Μίσθωμα ανά τμ	Υπόζυγον Μίσθωμα 2008	Αναπροσαρμολή 2008/2007	Υπόζυγον Μίσθωμα 2009	Υπόζυγον Μίσθωμα 2009	Προβλεπόμενο Μίσθωμα νέας Μίσθωσης ; 2009 για ορόφους 1-4, 2008 για 5ο όροφο και αυτώστια	Προβλεπόμενο Μίσθωμα (νέος μίσθωτης) ανά τμ/έτη στο σύστημα	Προβλεπόμενη αξία ανά τμ (μετά νέα μίσθωση)
1ο Υπόγειο	714	0						2.100	€ 700/έτη σταθμεύσει 50 θέσες	
2ο Υπόγειο	796	0						0	συμπληρωθέντα στο 2 υπόγειο	
Ισόγειο	676	0						23.600		35 5.600
Παρά	272	0	0					0		0
1ος όροφος	778	11.526	15	11.907	0.040	15.45	11.987	12.416		16 2.560
2ος όροφος	778	11.526	15	11.907	0.040	15.45	11.987	12.416		16 2.560
3ος όροφος	778	11.376	15	11.831	0.040	15,25	11.831	12.416		16 2.560
4ος όροφος	778	12.136	16	12.621	0.040	16,26	12.621	13.192		17 2.720
5ος όροφος	636	11.967	19					11.448		18 2.660
Άλλα	67	0	0					0		0
<b>Σύνολο Αναδιαμίσθ</b>	<b>4.686</b>									
<b>Σύνολο Κτηρίου/Μισθωμάτων</b>	<b>8.286</b>	<b>68.631</b>		<b>48.428</b>			<b>48.428</b>	<b>87.848</b>		

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΤΑ ΑΝΑΓΡΑΦΟΜΕΝΑ ΕΘΝΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ Β ΕΞΑΜΗΝΟΥ (Η ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΠΝΕΤΑΙ ΤΟΝ ΑΠΡΙΛΗ).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2 : ΤΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΟΡΑΒΩΝ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΕΛΕΓΧΘΕΙ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ				
	2007	2008	2009	2010+
Ετήσιο(παράμενα) Μίσθωμα	702.372	1.051.776	1.051.776	1.083.320
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	0,075	0,075	0,075	0,075
Αξία Κεφαλαιοποίησης				14.444.300
Παρούσα Αξία	702.372	979.396	910.136	11.627.168
Σύνολο = Εμπορική Αξία Δωρήτη	14.218.068			
Εμπορική Αξία ανά τμ αυτώστιας	3.033			

Το κτίριο είναι σήμερα μισθωμένο μέχρι τις 31/3/2009 για τους ορόφους 1-4<sup>ο</sup>. Ο 5ος όροφος είναι μισθωμένος μέχρι 31/12/2007. Έχουμε υπολογίσει την εμπορική αξία του ακινήτου βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης, όπως περιγράφεται παραπάνω. Για το έτος 2007 έχουμε κεφαλαιοποιήσει τα υπάρχοντα μισθώματα χωρίς αναγωγή σε παρούσες αξίες. Για το 2008 έχουμε υπολογίσει ότι ο 5<sup>ος</sup> όροφος, που θα κενωθεί, θα μισθωθεί προς € 18/τμ και ότι το κατάστημα θα μισθωθεί προς € 35/τμ/ισογείου (συμπληρωθέντα το πατάρι) αν και ζητείται προς € 40/τμ. Για το 2010, που θα κενωθούν οι ορόφοι 1-4<sup>ο</sup>, υπολογίζουμε ότι θα μισθωθούν προς € 16/τμ. Χρησιμοποιούμε συντελεστή κεφαλαιοποίησης 7,5% για όλα τα έτη, υψηλότερο από άλλα κτίρια λόγω της παλαιότητας του κτηρίου (1974) και παρά την εξαιρετική θέση του. Οι θέσεις στάθμευσης (όσες 30) θεωρούνται ότι μισθώνονται προς 70 €/τμ από το 2008 αν και αντιλαμβάνομαστε ότι μέχρι 4/2006 μισθώνοντο μόνο το Υπόγειο 1 ως αποθήκη σε μη μισθωτή του κτηρίου έναντι € 1096/μήνα..

Πληροφοριακό Σημείωμα για την εξαγορά της μη εισηγμένης εταιρίας ΙΜΠΟΡΤΕΞ ΑΕ από την θυγατρική της ΚΟΥΜΠΑΣ ΑΕ, ΒΕΚ ΑΕ.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ				
	2007	2008	2009	2010*
Είδη(τοιοτίμιο) Μισθώμα	702.372	1.051.776	1.051.776	1.083.309
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	0,075	0,075	0,075	0,075
Αξία Κεφαλαιοποίησης				14.444.300
Παρούσα Αξία	702.372	978.396	910.136	11.827.189
Σύνολο * Εμπορική Αξία Διατίθεται	14.218.099			
Εμπορική Αξία ανά τμ αναδομής	3.033			

Το κτίριο είναι σήμερα μισθωμένο μέχρι τις 31/3/2009 για τους ορόφους 1-4<sup>ος</sup>. Ο 5<sup>ος</sup> όροφος είναι μισθωμένος μέχρι 31/12/2007. Έχουμε υπολογίσει την εμπορική αξία του ακινήτου βάσει της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης, όπως περιγράφεται παραπάνω. Για το έτος 2007 έχουμε κεφαλαιοποιήσει τα υπάρχοντα μισθώματα χωρίς αναγωγή σε παρούσες αξίες. Για το 2008 έχουμε υπολογίσει ότι ο 5<sup>ος</sup> όροφος, που θα κενωθεί, θα μισθωθεί προς € 18/τμ και ότι το κατάστημα θα μισθωθεί προς € 35/τμ/ισογείου (συμπεριλαμβάνεται το πατάρι) αν και ζητείται προς € 40/τμ. Για το 2010, που θα κενωθούν οι όροφοι 1-4<sup>ος</sup>, υπολογίζουμε ότι θα μισθωθούν προς € 16/τμ. Χρησιμοποιούμε συντελεστή κεφαλαιοποίησης 7,5% για όλα τα έτη, υψηλότερο από άλλα κτίρια λόγω της παλαιότητας του κτιρίου (1974) και παρά την εξαιρετική θέση του. Οι θέσεις στάθμευσης (έστω 30) θεωρούνται ότι μισθώνονται προς 70 €/τμ από το 2008 αν και αντιλαμβάνομαστε ότι μέχρι 4/2006 μισθώνεται μόνο το Υπόγειο 1 ως αποθήκη σε μη μισθωτή του κτιρίου έναντι € 1095/μήνα..



Θέα από το Intercontinental Hotel, Λαγουμιτζή & Λ. Συγγρού 97. Διακρίνεται η πινακίδα Ενοικιάζεται του καταστήματος



Μακρινή Θέα από απέναντι ρεύμα της Λ. Συγγρού & Λαγουμιτζή.



Εμπρός, επί της Λαγουμιτζή, όψη. Αριστερά τα υπό κατεδάφιση παλαιά κτίρια στο όμορο οικόπεδο. Δεξιά η Λ. Συγγρού.



Εσωτερικό του καταστήματος, άποψη από Λαγουμιτζή, η Λ. Συγγρού δεξιά



<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ &amp; ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.</b>			
<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΗΦΟΡΤΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005</b>			
(δημοσιευμένα βάση του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά το Δ.Α.Π.)			
Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν.ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε. - Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εφορμάσει πρόβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπεται να διεθεί λογιστικά Πρότυπα, καθώς και η έκθεση ελέγχου του αρμοδίου ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στη διεύθυνση δικτύου της, όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.			
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b>			
<b>Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:</b>	Λ.Κηφισίας 104 & Η.Αλεξάνδρου Τ.Κ.: 15125, ΜΑΡΟΥΣΙ	<b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου</b>	
<b>Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων εταιρειών :</b>	1023/01ΑΤ/8/85/443/00	<b>Προέδρος Δ.Σ. και</b>	<b>Πρόεδρος Δ.Σ. και</b>
<b>Αρμόδια Νομαρχία :</b>	Νομαρχία Αθηνών	<b>Διοικητικό Μέλος</b>	<b>Διευθύνων Σύμβουλος</b>
<b>Ημερομηνία έκδοσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :</b>	21/2/2006	Γεώργιος Κούμπιας	Διαβάνης Σάββας
<b>Οργανισμός ελεγκτικής λογιστικής :</b>	Εμπορική Πετράκης	Ευθυμία Κουτσοβασιλή	Μίλος
<b>Ελεγκτική εταιρεία :</b>	ΒΕΚ - Πρότυπος Ελεγκτική Α.Ε	Δημήτριος Μαντζιβίνος	Μίλος
<b>Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών :</b>	Με σύμφωνη γνώμη	Αλεξάνδρα Κούμπια	Μίλος
<b>Διεύθυνση Δικτύου Εταιρείας :</b>	www.Koumbias.gr	Ναπολέων-Αντώνιος Τούτσος	Μίλος
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΓΙΑΣΗΣ ΥΠΕΙΧΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΩΝ ΧΡΗΣΗΣ</b>	
<b>Ποσό εκφρασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>01.01.-31.12.2005</b>
<b>Ποσό εκφρασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>01.01.-31.12.2004</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
Πόλλα στοιχεία ενεργητικού	800	800	
Αποτίμηση από πελάτες	—	—	(21)
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	20	28	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>820</b>	<b>828</b>	<b>41</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	127	127	
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	—	—	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25	—	
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (α)</b>	<b>152</b>	<b>127</b>	
Μετοχικό (ή Εταιρικό) Κεφάλαιο	401	401	
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	267	300	
<b>Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων εταιρείας (β)</b>	<b>668</b>	<b>701</b>	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α)+(β)</b>	<b>820</b>	<b>828</b>	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>			
<b>Ποσό εκφρασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>	
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2005 και 01.01.2004 αντίστοιχα)	701	328	
Κέρδη / (Ζημιές) της χρήσης μετά από φόρους	(33)	(7)	
<b>Σύνολο</b>	<b>668</b>	<b>321</b>	
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού εταιρικού κεφαλαίου	—	—	
Διανεμηθέντα μέρισμα (κέρδη)	—	—	(24)
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην καθαρή αξία	—	390	
<b>Καθαρή θέση λήξης χρήσης (31.12.2005 και 31.12.2004 αντίστοιχα)</b>	<b>668</b>	<b>701</b>	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΓΙΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ</b>			
<b>Ποσό εκφρασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>01.01.-31.12.2005</b>	<b>01.01.-31.12.2004</b>	
Σύνολο Κύκλου εργασιών	—	138	
Μικτά κέρδη / (Ζημιές)	(21)	48	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(21)	27	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(21)	27	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων σύνολο	(21)	(14)	
Μείον φόροι	(12)	7	
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>(33)</b>	<b>(7)</b>	
<b>Καταστάσεις σε:</b>			
Μετόχους Εταιρείας	—	—	
Μετόχους Μισθωφείας	—	—	
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - Βασική (σε Ευρώ)	—	—	
Προτιμώμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε Ευρώ)	—	—	
<b>ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΗΦΟΡΤΕΣ</b>			
1. Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση του 2003. 2. Δεν υφίστανται κτητορήματα βάση επί των πόρων στοιχείων της εταιρείας. 3. Δεν υπάρχουν επίδομα ή από δεσμευμένα κεφάλαια και αποφάσεις δεσποτικών ή διατηρητικών οργάνων που ανδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας. 4. Δεν υπάρχει αποσβεσμένο προσωπικό. 5. Το ποσό των πωλήσεων και αγορών με το συνδεδεμένα μέρη, οαρκωτικό από την έναρξη της οικονομικής χρήσης κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 ανέρχονται στο ποσό των € 0,00, και 20.572,00 αντίστοιχα. Τα υπόλοιπα των αποθήσεων και υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, που έχουν προέλευση από συναλλαγές της με το συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη ανέρχονται σε € 0,00 και 20.572,00 αντίστοιχα.			
Μαρούσι, 20 Φεβρουαρίου 2006			
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ.	Ο Διευθυντής Λογιστηρίου	Η Πρόκαταμένη Λογιστήριου
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΔΤ Χ. 080976	ΕΥΘΥΜΙΑ Π. ΚΟΥΤΣΟΒΑΣΙΑΗ ΑΔΤ Ξ. 392784	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Η. ΖΑΡΚΑΔΑΣ ΑΔΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ Α.Μ. 9894	ΖΗΝΑΪΣ Ε. ΖΗΣΗ ΑΔΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ Α.Μ. 0025378

<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ &amp; ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε.</b>			
<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006</b>			
(Δημοσκοπικά βάση του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντίθενται επί της οικονομικής κατάστασης, ενοποιημένες και μη, κατά το Δ.Λ.Π.)			
Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοιχειών σε μία γενική ενγύμναση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Ν.ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ Α.Ε. - Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εδρασηθεί πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν το Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, καθώς και η άσκηση ελέγχου του ορισμού ελεγκτή λογιστή. Ενδεχτικά μπορεί να ανατρέξει στη Δεclaration Διακριτού της, όπου αναφέρεται το εν λόγω στοιχεία.			
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b>			
<b>Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:</b>	Λ.Κηφισίας 104 & Η.Μαλεξήδρου Τ.Κ.: 15125, ΗΛΙΟΥΣΣΙ	<b>Ένθεση Διοικητικού Γραφείου:</b>	
<b>Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων εταιρειών :</b>	1023/01ΑΤ/Β/96/403/00	<b>Όνοματεπώνυμο</b>	<b>Θέση</b>
<b>Άρμόδια Νομαρχία :</b>	Νομαρχία Αθηνών	Γεώργιος Κούμπιας	Πρόεδρος Δ.Σ. και Διοικητών Σύμβουλος
<b>Ημερομηνία έναρξης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :</b>	20/3/2007	Ευθυμία Κουτσοβασιλή	Μέλος
<b>Ορισμός ελεγκτής λογιστής :</b>	Εμμανουήλ Πετράκης	Αθανάσιος Ζαρκάδας	Μέλος
<b>Ελεγκτική εταιρεία :</b>	Β00 Πρότυπος Ελληνική Ελεγκτική Α.Ε	Αλεξάνδρος Κούμπιας	Μέλος
<b>Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών :</b>	Με σύμφωνη γνώμη	Ναταλίαν-Αντάνιας Τούτσας	Μέλος
<b>Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρείας :</b>	www.Koumbias.gr		
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΧΗΜΟΥ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΠΟΣΩΝ ΧΡΗΣΗΣ</b>	
<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			<b>01.01.-31.12.2006</b>
Πάγια στοιχεία	4.932	800	<b>01.01.-31.12.2005</b>
Απατήσεις από πωλείες	130	—	
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	113	20	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>5.175</b>	<b>820</b>	
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
Μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	934	127	
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	—	—	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	113	25	
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (α)</b>	<b>1.047</b>	<b>152</b>	
Μετοχικό (ή Επικρατέδ) Κεφάλαιο	1406	401	
Λοιπά στοιχεία Καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	2722	267	
<b>Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων εταιρείας (β)</b>	<b>4.128</b>	<b>668</b>	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α)+(β)</b>	<b>5.175</b>	<b>820</b>	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΙΜΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	
<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2006 και 01.01.2005 αντίστοιχα)	668	701	<b>01.01.-31.12.2006</b>
Κέρδη / (Ζημιές) της χρήσης μετά από φόρους	33	(33)	<b>01.01.-31.12.2005</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>701</b>	<b>668</b>	
Αύξηση / (μείωση) μεταχρηστού εταιρικού κεφαλαίου	1004	—	
Διανεμηθέντα μερίσματα (κέρδη)	—	—	
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απ' αυθείας στην καθαρή αξία	2423	0	
<b>Καθαρή θέση λήξης χρήσης (31.12.2006 και 31.12.2005 αντίστοιχα)</b>	<b>4.128</b>	<b>668</b>	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΙΜΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΙΜΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>	
<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>	<b>01.01.-31.12.2006</b>	<b>01.01.-31.12.2005</b>	<b>Ποσό επηρεασμένο σε χιλιάδες €</b>
Σύνολο Κύκλου εργασιών	100	0	<b>01.01.-31.12.2006</b>
Μικτά κέρδη / (Ζημιές)	92	-21	<b>01.01.-31.12.2005</b>
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποβλήτων	62	-21	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	62	-21	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων συνόλου	62	(21)	
Μείων φόροι	(29)	-12	
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους σύνολο</b>	<b>33</b>	<b>(33)</b>	
<b>Καταβάσεις σε:</b>			
Μετόχους Εταιρείας	33	-33	
Μετόχους Μισοφραγίας	—	—	
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - Βασικό (σε Ευρώ)	1,56	-5,00	
Προτιμώμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε Ευρώ)	—	—	
<b>ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ</b>			
1. Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση του 2003. 2. Δεν υφίστανται εμπόδια βάσει επί των πόρων στοιχείων της εταιρείας. 3. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαμαρτυρία καθώς και αποδοτικές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας. 4. Δεν υπάρχει απαγορευόμενο προσωπικό. 5. Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών με τα συνδεδεμένα μέρη, ομαρκευμένα από την έναρξη της οικονομικής χρήσης κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 ανέρχονται στο ποσό των 100 χιλ. € και 7 χιλ. € αντίστοιχα. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη ανέρχονται σε € 97 χιλ. € και 112 χιλ. € αντίστοιχα. 7. Η εταιρεία κατόπιν απόφασης της έκτακτης γενικής συνέλευσης της 6/12/06 προέβη σε αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά 1.005 χιλ. €.			
Μαρούσι, 15 Μαρτίου 2007			
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διοικητών Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ.	Ο Διοικητής Λογιστηρίου	Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΟΥΜΠΙΑΣ ΑΔΤ Χ. 080976	ΕΥΦΥΜΙΑ Π. ΚΟΥΤΣΟΒΑΣΙΩΗ ΑΔΤ Ε. 392784	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Η. ΖΑΡΚΑΔΑΣ ΑΔΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ Α.Μ. 9891	ΖΗΝΑΪΣ Ε. ΖΗΣΗ ΑΔΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ Α.Μ. 0025378









