

SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Α. ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ 7% ΤΗΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.»

Β. ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 332 και 333 του Κανονισμού του Χ.Α.

Πίνακας οικονομικών μεγεθών της εταιρείας «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ - ΚΑΖΙΝΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. » της οποίας εξαγοράσθηκε ποσοστό 7% του Μετοχικού Κεφαλαίου.

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)	2002	2003	2004
1.ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ Κ/ΞΙΑ	33.501	33.919	35.181
2.ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	31.968	33.059	32.187
3.ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΤ/ΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	32.095	32.104	31.217
4.ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΠΟΤ/ΤΑ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	32.087	32.102	31.209
5.ΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	32.519	32.379	31.368
6.ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	101.161	102.814	104.424
7.ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	30.629	31.584	31.006
Α) ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	-	-	-
Β) ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	30.629	31.584	31.006
Σχέση Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις /Ιδια Κεφάλαια	0,30	0,31	0,30
Σχέση Συνόλου Υποχρεώσεων /Ιδια Κεφάλαια	0,30	0,31	0,30

Το παρόν πληροφοριακό σημείωμα συντάχθηκε με ευθύνη της εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητά του

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΑ	3
1.1. Σκοπός Σύσταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος	3
1.2. Υπεύθυνοι Σύσταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος	3
2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ	3
2.1 Γενικά στοιχεία της εξαγοράς	3
2.2 Οι όροι της εξαγοράς	4
2.2.1 Βασικοί όροι εξαγοράς	4
2.2.2 Παροχή χρηματοοικονομικού δικαιώματος προαίρεσης για πώληση μετοχών	5
2.2.3 Παροχή χρηματοοικονομικού δικαιώματος προαίρεσης για αγορά μετοχών	6
2.3 Κριτήρια προσδιορισμού τιμής	7
2.4 Καθορισμός τιμήματος	7
2.5 Τρόπος καταβολής τιμήματος	8
2.6 Χρηματοδότηση του τιμήματος	8
2.7 Αναφορά στην Επιτροπή Ανταγωνισμού	8
3 ΠΡΟΥΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	9
3.1 Διοικητικοί Δεσμοί	9
3.2 Κεφαλαιακοί Δεσμοί	9
3.3 Συναλλακτικοί και λοιποί δεσμοί	9
4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ - SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	9
4.1 Γενικές Πληροφορίες	9
4.2 Ιστορικό	10
4.3 Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών	12
4.4 Δίκτυο Πωλήσεων και Διανομής	14
4.5 Μετοχική Σύνθεση	14
4.6 Διοίκηση – Διεύθυνση Εργασιών	14
4.7 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του ΔΣ σε άλλες εταιρίες	16
4.8 Οργανόγραμμα	19
4.9 Προσωπικό	19
4.10 Διάγραμμα Ομίλου	19
4.11 Επενδύσεις της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	19
4.12 Πάγια στοιχεία της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	20
4.13 Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	20
4.14 Απολογιστικά Οικονομικά Στοιχεία	21
4.14.1 Αποτελέσματα χρήσεων 2002 – 2004	21
4.14.2 Ισολογισμοί χρήσεων 2002 – 2004	23
4.14.3 Ενοποιημένα Αποτελέσματα χρήσεων 2002 – 2004	27
4.14.4 Ενοποιημένοι Ισολογισμοί χρήσεων 2002 – 2004	30
5 ΝΕΑ ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	35
5.1 Νέο αντικείμενο εργασιών	35
5.2 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών	36
5.3 Επενδυτική Πολιτική	36
5.4 Προηγούμενος κύριος κλάδος δραστηριότητας	36
6 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	37
7 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	38
7.1 Επιπτώσεις στη δραστηριότητα της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	38
7.2 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών - κερδοφορίας	38
7.3 Επενδυτική πολιτική	38
7.4 Επίδραση στη μερισματική πολιτική της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	39
7.5 Διάρθρωση του Ομίλου μετά την εξαγορά	39
8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	39
8.1 Γενικές Πληροφορίες	39
8.2 Ιστορικό	40

8.3	Αντικείμενο εργασιών – Προσφερόμενες υπηρεσίες - Δίκτυο διανομής – Ανάλυση κύκλου εργασιών.....	41
8.4	Ακίνητη περιουσία – Πίνακας εξέλιξης λογιστικής αξίας παγίων.....	43
8.5	Μετοχική σύνθεση της ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.	44
8.6	Διοίκηση – Διεύθυνση εργασιών	45
8.7	Συμμετοχές μελών Δ.Σ. και κυριοτέρων μετόχων στο Δ.Σ. ή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών	46
8.8	Απολογιστικά στοιχεία της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	46
8.8.1	Δραστηριότητα	46
8.8.2	Εξέλιξη Εργασιών – Αποτελεσμάτων 2002-2004.....	47
8.8.3	Ανάλυση οικονομικής κατάστασης	47
8.9	Προβλέψεις αποτελεσμάτων της εξαγοραζόμενης εταιρείας.....	49
8.10	Μακροχρόνιοι στόχοι και προοπτικές της εξαγοραζόμενης εταιρείας.....	52
9	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	53
9.1	Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου	53
9.2	Επίπεδο Ανταγωνισμού.....	54
9.3	Θέση της εταιρείας στον κλάδο	55
10	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.....	55
10.1	Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου	55
10.2	Επίπεδο Ανταγωνισμού.....	56
10.3	Θέση της εταιρείας στον κλάδο	57
11	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	58
	-Οικονομικές καταστάσεις Α εξαμήνου 2005 της "SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε."	58
	- Οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας των εταιρειών: "SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε." -"ΠΕΙΡΑΙΩΣ "ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ"- "ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε."	58

1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1. Σκοπός Σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Ο σκοπός του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος είναι η παροχή της απαραίτητης πληροφόρησης στο επενδυτικό κοινό, για την απόκτηση ποσοστού 7% του μετοχικού κεφαλαίου της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», με δικαίωμα αγοράς, εντός διετίας, πρόσθετου ποσοστού 3% με τους ίδιους όρους. Επίσης, ο σκοπός του παρόντος πληροφοριακού σημειώματος αφορά και τη μετατροπή της δραστηριότητας της Εταιρείας, η οποία δραστηριοποιείται ουσιαστικά πλέον στο χώρο των επενδύσεων σε συμμετοχές.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 332 και 333 του Κανονισμού του Χ.Α..

1.2. Υπεύθυνοι Σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

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

- α. κ. Τσάμης Χρήστος, Οικονομικός Δ/ντής του Ομίλου της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., Λεωφ. Μεσογείων 2 – 4, 7ος όροφος (Πύργος Αθηνών) 115 – 27 Αθήνα, τηλ. (210) 77 28 400
- β. κ. Μιχάλης Ανδριανός, Νομικός Σύμβουλος του Ομίλου SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., Λεωφ. Μεσογείων 2 – 4, 7ος όροφος (Πύργος Αθηνών) 115 – 27 Αθήνα, τηλ. (210) 77 28 400

Οι επενδυτές θα μπορούν να προμηθεύονται το πληροφοριακό σημείωμα, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, από τα γραφεία της έδρας της Εταιρείας, Λεωφ. Μεσογείων 2 – 4, Πύργος Αθηνών, 7ος όροφος

2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ

2.1 Γενικά στοιχεία της εξαγοράς

Σε συνέχεια της από 14.04.2005 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE, νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., όπου εξετάσθηκε η στρατηγική της εταιρείας και η πορεία των δραστηριοτήτων της, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνεδρίασε στις 07.06.2005 και κατόπιν εξέτασης των οικονομικών στοιχείων και προοπτικών της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» καθώς και του σχετικού σχεδίου ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της ως άνω εταιρείας, αποφάσισε την απόκτηση από την Τράπεζα Πειραιώς 6.221.250 μετοχών της, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της.

2.2 Οι όροι της εξαγοράς

2.2.1 Βασικοί όροι εξαγοράς

Σύμφωνα με το από 08.06.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών μη εισηγμένων στο Χ.Α. μεταξύ της πωλήτριας Τράπεζας Πειραιώς και της αγοράστριας SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., η Τράπεζα Πειραιώς μεταβιβάζει στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. 6.221.250 μετοχές και ειδικότερα τις μετοχές με αύξοντες αριθμούς από 69.322.501 έως και 75.543.750 που αντιστοιχούν σε ποσοστό 7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», έναντι συνολικού τιμήματος € 42.000.000,00, ήτοι περίπου € 6,75 ανά μετοχή.

Η μεταβίβαση των παραπάνω μετοχών τελεί υπό την **αναβλητική αίρεση** λήψης από την Επιτροπή Εποπτείας Λειτουργίας των Καζίνο, της άδειας καταλληλότητας της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. για την απόκτηση των μετοχών, σύμφωνα με τον ν.2206/94, όπως ισχύει. Η παραπάνω άδεια προβλέπεται να ληφθεί εντός 4μήνου από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών,. Η προαναφερόμενη 4μηνη προθεσμία θα μπορεί να παραταθεί με έγγραφη δήλωση της πωλήτριας (Τράπεζας Πειραιώς) κατά 4 ακόμη μήνες, ώστε να ανέρχεται συνολικά σε 8 μήνες από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών.

Με την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών ολοκληρώθηκε η ενοχική σύμβαση της πώλησης των μετοχών, αλλά η εμπράγματη δικαιοπραξία της πώλησης αυτής και η παράδοση και μεταβίβαση των μετοχών τελεί υπό την παραπάνω αναβλητική αίρεση.

Μέχρι την πλήρωση της αίρεσης, η κυριότητα των μετοχών δεν μεταβιβάζεται στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. και η Τράπεζα Πειραιώς δικαιούται να ασκεί πλήρως όλα τα από το νόμο ή από σύμβαση απορρέοντα δικαιώματά της επ' αυτών, στο μέτρο που δεν ματαιώνουν την πλήρωση της παραπάνω αιρέσεως, με εξαίρεση την είσπραξη του μερίσματος της χρήσης 2004, το οποίο δικαιούται να εισπράξει η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., ανεξάρτητα από τον χρόνο ολοκλήρωσης της συμφωνουμένης με το παρόν πώλησης ή τον χρόνο καταβολής του. Σε περίπτωση μη πλήρωσης της αναβλητικής αίρεσης, η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. υποχρεούται να επιστρέψει στην Τράπεζα Πειραιώς ατόκως το εισπραχθέν ποσό του μερίσματος.

Σε περίπτωση ματαίωσης της αναβλητικής αίρεσης το καταβληθέν τίμημα επιστρέφεται ατόκως εντός τριών εργασίμων ημερών από την σχετική έγγραφη επί αποδείξει ειδοποίηση της αγοράστριας προς την πωλήτρια.

Σύμφωνα με την από 01-08-2005 απόφαση του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης εγκρίνεται η απόφαση της Επιτροπής Εποπτείας της Λειτουργίας των Καζίνο, η οποία και χορήγησε στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. την άδεια να αποκτήσει εξι εκατομμύρια διακόσιες είκοσι μία χιλιάδες διακόσιες πενήντα (6.221.250) μετοχές της

ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία « ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ ΚΑΖΙΝΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η οποία είναι μία εκ των δύο κοινοπρακτούντων εταιριών της κατόχου άδειας του Καζίνο Λουτρακίου «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ Α.Τ.Ε. – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ ΚΑΖΙΝΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), από τη σημερινή κάτοχο των μετοχών αυτών, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.»

Με βάση την παραπάνω εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, ολοκληρώθηκε στις 01-08-2005 η απόκτηση των 6.221.250 μετοχών (7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου) της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

2.2.2 Παροχή χρηματοοικονομικού δικαιώματος προαίρεσης για πώληση μετοχών

Η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. παρέχει προς την Τράπεζα Πειραιώς το δικαίωμα να αξιώσει από αυτήν (SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.) και εκείνη αντίστοιχα δεσμεύεται και υποχρεούται, υπό τους όρους και συμφωνίες του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών, να αγοράσει από την Τράπεζα Πειραιώς τοις μετρητοίς εκτός των προαναφερομένων 6.221.250 μετοχών, ήτοι ποσοστό 7% του μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», επιπλέον 2.666.250 μετοχές (πρόσθετες μετοχές) της τελευταίας, ήτοι ποσοστό 3% του σημερινού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της.

Σε περίπτωση κατά την οποία πριν την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης έχει μεσολαβήσει εταιρική πράξη ή γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» ή τη μεταβολή της ονομαστικής αξίας των μετοχών της ή την αντικατάσταση των πρόσθετων μετοχών με άλλες λόγω απορρόφησης, συγχώνευσης, διάσπασης κλπ, τότε ο προαναφερόμενος αριθμός των πρόσθετων μετοχών θα αναπροσαρμόζεται ανάλογα, με την αναπροσαρμογή που προκύπτει από την εφαρμογή των διεθνώς αποδεκτών χρηματοοικονομικών κανόνων και αλγορίθμων, έτσι ώστε ο προκύπτων νέος αριθμός μετοχών να περιλαμβάνει το σύνολο των μετοχικών τίτλων που θα προκύψουν από τις επιπλέον 2.666.250 εξαιτίας της τυχόν εταιρικής πράξης.

Σε περίπτωση που αν μέχρι την άσκηση του παρόντος δικαιώματος προαίρεσης εκ μέρους της Τράπεζας Πειραιώς, οι μετοχές του «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» έχουν εισαχθεί σε λειτουργούσα στην Ελλάδα χρηματιστηριακή αγορά, η πώλησή τους θα γίνει σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα του συγκεκριμένου από 08.06.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών και την κατά τον χρόνο μεταβίβασης ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία, εφόσον αυτό είναι τότε επιτρεπτό (με μία ή περισσότερες δικαιοπράξεις). Εάν όμως, κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., οι πρόσθετες μετοχές έχουν μεν εισαχθεί σε χρηματιστηριακή αγορά, αλλά η χρηματιστηριακή μεταβίβασή τους σύμφωνα με τους όρους της παρούσας (και ιδίως αντί του συμφωνούμενου εδώ ανά μετοχή τιμήματος) δεν είναι νόμιμη, ή τελούν υπό αναστολή ή παύση διαπραγμάτευσης ή έχουν διαγραφεί από τον πίνακα των εισηγμένων μετοχών χρηματιστηρίου, τότε η μεταβίβαση θα γίνει εξωχρηματιστηριακά, εφ' όσον είναι επιτρεπτή η εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση,

διαφορετικά το συμφωνούμενο εδώ δικαίωμα προαίρεσης για πώληση μετοχών (put option) εκπνέει και παύει αυτοδικαίως να ισχύει αζημίως και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.

Το τίμημα της πώλησης των πρόσθετων μετοχών, εφ' όσον η Τράπεζα Πειραιώς εξασκήσει έγκυρα το δικαίωμα προαίρεσης που συνομολογείται με το παρόν, ορίζεται στο ποσό των € 6,75 ανά μετοχή.

Η αγοραπωλησία των πρόσθετων μετοχών, κατόπιν άσκησης του συμφωνουμένου με το παρόν δικαιώματος προαίρεσης για πώληση μετοχών (put option) της Τράπεζας Πειραιώς θα πραγματοποιηθεί με σύναψη σύμβασης μεταβίβασης μετοχών υπό την αναβλητική αίρεση λήψης εκ μέρους της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. άδειας καταλληλότητας μετόχου από την Επιτροπή Εποπτείας Καζίνο, εφόσον κατά τον χρόνο μεταβίβασης εξακολουθεί να υφίσταται ως νόμιμη προϋπόθεση απόκτησης μετοχών καζίνο. Σε διαφορετική περίπτωση, θα συναφθεί οριστική σύμβαση μεταβίβασης των πρόσθετων μετοχών.

2.2.3 Παροχή χρηματοοικονομικού δικαιώματος προαίρεσης για αγορά μετοχών

Η Τράπεζα Πειραιώς παρέχει στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. το δικαίωμα να αξιώσει από αυτήν (Τράπεζα Πειραιώς) και εκείνη αντίστοιχα δεσμεύεται και υποχρεούται, υπό τους όρους και συμφωνίες του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών και εφόσον η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ασκήσει έγκυρα το δικαίωμα προαίρεσης για αγορά των μετοχών (call option), να πωλήσει στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. τοις μετρητοίς τις πρόσθετες μετοχές. Σε περίπτωση κατά την οποία πριν την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης έχει μεσολαβήσει εταιρική πράξη ή γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εκδότριας των μετοχών εταιρείας ή τη μεταβολή της ονομαστικής αξίας των μετοχών της ή την αντικατάσταση των πρόσθετων μετοχών με άλλες λόγω απορρόφησης, συγχώνευσης, διάσπασης κλπ, τότε ο προαναφερόμενος αριθμός πρόσθετων μετοχών θα αναπροσαρμόζεται ανάλογα, με την αναπροσαρμογή που προκύπτει από την εφαρμογή των διεθνώς αποδεκτών χρηματοοικονομικών κανόνων και αλγορίθμων, έτσι ώστε ο προκύπτων νέος αριθμός πρόσθετων μετοχών να περιλαμβάνει το σύνολο των μετοχικών τίτλων που θα προκύψουν από τις επιπλέον 2.666.250 μετοχές εξαιτίας της τυχόν εταιρικής πράξης.

Σε περίπτωση που αν μέχρι την άσκηση του παρόντος δικαιώματος προαίρεσης εκ μέρους της Τράπεζας Πειραιώς, οι μετοχές του «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» έχουν εισαχθεί σε λειτουργούσα στην Ελλάδα χρηματιστηριακή αγορά, η πώλησή τους θα γίνει σύμφωνα με τα με τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα συμφωνία και την κατά τον χρόνο μεταβίβασης ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία, εφόσον αυτό είναι τότε επιτρεπτό (με μία ή περισσότερες δικαιοπραξίες). Σε περίπτωση που, κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. οι μετοχές έχουν μεν εισαχθεί σε χρηματιστηριακή αγορά αλλά η χρηματιστηριακή μεταβίβασή τους σύμφωνα με τους όρους του συγκεκριμένου από 08.06.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών (και ιδίως αντί του συμφωνούμενου εδώ ανά μετοχή τιμήματος) δεν είναι νόμιμη, ή τελούν υπό αναστολή ή παύση διαπραγμάτευσης ή έχουν διαγραφεί από τον πίνακα των εισηγμένων μετοχών χρηματιστηρίου, τότε η μεταβίβαση θα γίνει

εξωχρηματιστηριακά, εφ' όσον είναι επιτρεπτή η εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση, διαφορετικά το δικαίωμα προαίρεσης για αγορά μετοχών (call option) εκπνέει και παύει αυτοδικαίως να ισχύει αζημίως και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.

Το τίμημα της αγοράς των πρόσθετων μετοχών, εφ' όσον η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. εξασκήσει έγκυρα το δικαίωμα προαίρεσης, ορίζεται στο ποσό των € 6,75 ανά μετοχή.

2.3 Κριτήρια προσδιορισμού τιμής

Τα βασικά κριτήρια για τη λήψη της επιχειρηματικής απόφασης, απόκτησης του 7% του μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» είναι τα παρακάτω:

- Η επιδίωξη αύξησης τόσο των εσόδων της Εταιρείας όσο και της κερδοφορίας της σε σημαντικό βαθμό μέσω της επένδυσης σε συμμετοχές διαφορετικών δραστηριοτήτων.
- Η διαφαινόμενη δυνατότητα για την επίτευξη σημαντικών μερισματικών αποδόσεων λόγω της φύσεως των εσόδων και της κερδοφορίας που θα επιτυγχάνει η Εταιρεία, με ελάχιστη φορολογική επιβάρυνση δεδομένου πως τα έσοδά της από μερίσματα θα είναι ήδη φορολογημένα στις εταιρείες που θα συμμετέχει
- Η σημαντική θέση της εξαγοραζόμενης εταιρείας στον κλάδο της και το μέγεθος της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», η οποία επιδεικνύει σημαντική σταθερότητα κερδών και αποδόσεων τα τελευταία χρόνια.

2.4 Καθορισμός τιμήματος

Ο καθορισμός του τιμήματος πραγματοποιήθηκε από την Εταιρεία. Για τον προσδιορισμό της αξίας της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι αποτίμησης, τα αποτελέσματα των οποίων έχουν ως εξής:

- ❖ **Market Approach:** Η αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρείας πραγματοποιείται σε σύγκριση με τα μεγέθη (P/E μετά από φόρους) που διαπραγματεύονται συναφείς εταιρείες του κλάδου, εισηγμένες στο Χ.Α.. Ο αντίστοιχος κλάδος και εταιρεία αφορούν τον κλάδο «Τυχερών Παιχνιδιών» και την εταιρεία «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.». Ο υπολογισμός της αξίας είναι ως ακολούθως:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	
P/E μετά από φόρους	19
Κέρδη μετά από φόρους της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	€ 32.187 χιλ
Αξία αποτίμησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	€ 611.553 χιλ.
Αξία αποτίμησης του 7% του μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	€ 42.809 χιλ.

- ❖ **Μέθοδος της υπερπροσόδου:** Η αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρείας πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη την κερδοφορία της εταιρείας την επόμενη πενταετία και την υπεραπόδοση που δημιουργεί για τους μετόχους της σε σχέση με ασφαλείς αποδόσεις της αγοράς.

Με βάση τις παραπάνω μεθόδους αποτίμησης και των σχετικών παραδοχών τους, οι οποίες είναι γενικά παραδεκτές και ταιριάζουν περισσότερο στη φύση της εξαγοραζόμενης εταιρείας και στον κλάδο τον οποίο δραστηριοποιείται, σε συνδυασμό με τις εκτιμήσεις για τις προβλέψεις των αποτελεσμάτων χρήσης και της περιουσιακής της διάρθρωσης, εκτιμάται ότι η αξία της εταιρείας «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» σχηματίζεται ως εξής:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ (σε χιλ €)	Σ.Β	ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ
Market Approach P/E μετά από φόρους	42.809	50%	21.404
Μέθοδος της υπερπροσόδου	41.402	50%	20.701
ΣΥΝΟΛΟ		100%	42.105

2.5 Τρόπος καταβολής τιμήματος

Από το συνολικό τίμημα των € 42.000.000, ποσό € 27.000.000 καταβλήθηκε από την SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. στην Τράπεζα Πειραιώς κατά την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών, με κατάθεση μετρητών σε λογαριασμό της τελευταίας. Το υπόλοιπο ποσό των € 15.000.000 θα καταβληθεί από την αγοράστρια στην πωλήτρια ατόκως σε μετρητά με κατάθεση στον ίδιο λογαριασμό ή σε άλλον τον οποίον μπορεί να γνωστοποιήσει εγγράφως η πωλήτρια εντός τριών (3) μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών.

2.6 Χρηματοδότηση του τιμήματος

Η χρηματοδότηση του τιμήματος των € 42.000.000 θα πραγματοποιηθεί κατά € 24.350.000 από τραπεζικό δανεισμό και κατά το υπόλοιπο ποσό των € 17.650.000 από τα διαθέσιμα της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., που θα προκύψουν κυρίως από τη μεταβίβαση των ακινήτων της επί της 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη και της κατά 34% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας της επί οικοπεδικής έκτασης στον Αγ. Στέφανο Αττικής

2.7 Αναφορά στην Επιτροπή Ανταγωνισμού

Τα μεγέθη και τα αντικείμενα δραστηριότητας των εταιρειών δεν επέβαλαν την αναφορά των παραπάνω στοιχείων στην Επιτροπή Ανταγωνισμού.

3 ΠΡΟΥΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

3.1 Διοικητικοί Δεσμοί

Το μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. κ. Λιακόπουλος Γεώργιος συμμετέχει ως μέλος στο πενταμελές Διοικητικό Συμβούλιο της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.».

Δεν υφίστανται άλλα κοινά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου ή διευθυντικά στελέχη μεταξύ των δύο εταιρειών.

3.2 Κεφαλαιακοί Δεσμοί

Η Τράπεζα Πειραιώς ήταν κυρία, νομέας και κάτοχος συνολικώς 18.130.500 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,59 η κάθε μία, εκδόσεως της εδρεύουσας στην Αθήνα (Βουκουρεστίου 11) ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.». Οι μετοχές αυτές που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 20,4% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και γι' αυτές έχουν εκδοθεί οι υπ' αριθμ. 2 και 2^α/ 28.1.2003 προσωρινοί τίτλοι στο όνομα της Πωλήτριας.

Μετά την ολοκλήρωση της μεταβίβασης στην SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., 6.221.250 εκ των παραπάνω μετοχών, ήτοι ποσοστό 7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», η Τράπεζα Πειραιώς θα είναι κυρία, νομέας και κάτοχος 11.909.250 μετοχών, ήτοι ποσοστό 13,4% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

3.3 Συναλλακτικοί και λοιποί δεσμοί

Δεν υπάρχει συναλλαγή μεταξύ της εξαγοράζουσας SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. και της εξαγοραζόμενης «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», δεν έχει δοθεί οιαδήποτε εγγύηση εκατέρωθεν, ούτε υφίστανται οικονομικές συνεργασίες ή άλλες συμφωνίες.

4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ - SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

4.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1990 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 21240/06/Β/90/16. Η διάρκειά της είναι 49ετής και λήγει το 2039.

Με την από 29.12.03 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, τροποποιήθηκε η επωνυμία της από «ΗΛΕΚΤΡΑ Ανώνυμος Εισαγωγική Εταιρεία Ηλεκτρολογικού Υλικού» σε «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE».

Επιπλέον, με απόφαση της παραπάνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης τροποποιήθηκε και ο σκοπός της Εταιρείας, προκειμένου να περιλαμβάνει δραστηριότητες συμμετοχών, παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών και ακίνητης περιουσίας.

Με την από 30.05.05 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία εγκρίθηκε με την Κ27523/ 13-07-2005 απόφαση του Υπ. Ανάπτυξης, τροποποιήθηκε η επωνυμία της από «ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σε «SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΕΤΟΧΩΝ» με διακριτικό τίτλο «SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.».».

Επιπλέον τροποποιήθηκε ο σκοπός της και αφορά πλέον μόνο δραστηριότητες συμμετοχών και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Ο σκοπός της Εταιρείας, κατόπιν της τροποποίησης του άρθρου 3 του καταστατικού, είναι:

1. Η απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο συμμετοχών σε νομικά πρόσωπα, εταιρείες κάθε τύπου και μορφής ως επίσης και κοινοπραξίες, ημεδαπές ή αλλοδαπές οποιουδήποτε κλάδου οικονομικής δραστηριότητας.
2. Η παροχή υπηρεσιών επιχειρηματικού σχεδιασμού, οργάνωσης και χρηματοοικονομικής διαχείρισης.

Για την επιδίωξη του σκοπού της η εταιρεία δύναται :

- (α) Να ιδρύει καταστήματα, υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία και αντιπροσωπείες σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδας ή του εξωτερικού.
- (β) Να συμμετέχει με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο σε οποιαδήποτε υφιστάμενη ή ιδρυθησόμενη επιχείρηση ή εταιρεία οποιουδήποτε εταιρικού τύπου και οποιασδήποτε εθνικότητας με όμοιο, παρεμφερή ή επιβοηθητικό σκοπό.
- (γ) να επενδύει τα διαθέσιμά της σε μετοχές και σε αξιόγραφα και τίτλους πάσης φύσεως, καθώς και σε χρηματοοικονομικά παράγωγα είτε είναι εισηγμένοι και διαπραγματεύσιμοι σε Χρηματιστήρια του εσωτερικού ή του εξωτερικού είτε δεν είναι.
- (δ) Να παρέχει εγγυήσεις και τριτεγγυήσεις στο όνομά της υπέρ τρίτων για εξυπηρέτηση των ιδίων συμφερόντων της και των συμφερόντων των συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 42^ε παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920 και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 23^α του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.
- (ε) Να συμβάλλεται και να κοινοπρακτεί με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

4.2 Ιστορικό

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1975, από τους Φ. Μοάβερο και Μ. Σαρίδη, με μορφή ΕΠΕ και αντικείμενο εργασιών την εισαγωγή ηλεκτρολογικού υλικού. Το 1987, η Εταιρεία μετατράπηκε σε ανώνυμη (ΦΕΚ 220/12.3.1987) με την επωνυμία «ΗΛΕΚΤΡΑ Ανώνυμη Εμπορική Εισαγωγική και

Βιομηχανική Εταιρεία Ηλεκτρολογικού Υλικού ΑΕ», ενώ το 1990 συγχωνεύθηκε με τη συναφούς σκοπού και αντικειμένου εργασιών εταιρεία, «ΗΛΕΚΤΡΙΩΝ Ε.Π.Ε.. Η Εταιρεία με τη νέα της νομική μορφή, εκτός της αρχικής δραστηριότητάς της, που ήταν η εμπορία πριζών και διακοπών, επεκτάθηκε και στην εμπορία φωτιστικών ειδών.

Με τις από 21.08.1998, 2.11.1998 και 29.12.1998 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της Εταιρείας, πραγματοποιείται η εισαγωγή της Εταιρείας στην Παράλληλη Αγορά του Χ.Α., με αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 295.818,05 και έκδοση 504.000 νέων κοινών ανώνυμων μετοχών υπέρ το άρτιο, δημιουργώντας συνολική άντληση κεφαλαίων ύψους € 2.440.499. Τα αντληθέντα κεφάλαια χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για τη μείωση των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της Εταιρείας και την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης, καθώς επίσης και για την απόκτηση του 48% των μετοχών της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΑΕ», που δραστηριοποιείται στην εισαγωγή και χονδρική πώληση ηλεκτρολογικού υλικού.

Κατά τη διάρκεια του 2000, οι μέχρι τότε βασικοί μέτοχοι της «ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΕ», η οικογένεια Μ. Σαρίδη, μεταβίβασαν το σύνολο των μετοχών τους, μεταβάλλοντας εξ ολοκλήρου την μετοχική σύνθεση της Εταιρείας και βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας έγιναν τελικώς η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», η εταιρεία «ΣΕΛΜΑΝ ΑΕ» και τα Αμοιβαία Κεφάλαια της Τράπεζας Πειραιώς.

Στα πλαίσια της υλοποίησης του σκοπού της, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την από 24.01.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και δυνάμει της από 31/08/2001 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.» πραγματοποίησε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 7.499.691,86, με έκδοση 12.777.600 νέων κοινών ανώνυμων μετοχών υπέρ το άρτιο και άντληση συνολικών κεφαλαίων ύψους € 54.372.765,96. Το παραπάνω αντληθέν ποσό, μετά την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης € 703.327,48, χρησιμοποιήθηκε εξ' ολοκλήρου μέχρι την 31-12-2002 για την απόκτηση του 100% της εταιρείας «ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.».

Η «ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.», που μετονομάστηκε σε «ΠΕΛΑ Α.Ε.», ήταν εταιρεία με μικρή εμπορική δραστηριότητα, που είχε ως κύριο περιουσιακό στοιχείο την κατά 100% συμμετοχή της στην εταιρεία «ΑΝΤΙΥΜ Α.Ε.» (νυν ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ), ιδιοκτήτρια οκτώ (8) ακίνητων σημαντικής εμπορικής προβολής, μισθωμένων στην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για την στέγαση καταστημάτων και λοιπών υπηρεσιών της.

Με την υπ'αρ. Κ2-16041/13.12.2002 έγκριση του Υπ. Ανάπτυξης, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι' απορροφήσεως της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας «ΠΕΛΑ Α.Ε.» (πρώην «ΡΟΜΠΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.») από την «ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.». Η παραπάνω συγχώνευση, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού της «ΠΕΛΑ Α.Ε.» την 30/6/2002, πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Κ.Ν. 2190/20 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/93 καθώς και δυνάμει των από 29.10.2002 και 31.10.2002 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και ΠΕΛΑ Α.Ε. αντίστοιχα.

Με την υπ' αρ. 5/266/14.03.2003 απόφαση του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε έγκριση μετατροπής της «ANTIUM A.E.» (νυν ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ) σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π) του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Από το β' τρίμηνο του 2003 και σε εφαρμογή σχετικών αποφάσεων της από 21.06.2002 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η Εταιρεία ανέπτυξε δραστηριότητα στην παροχή υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας.

Εντός του Α' τριμήνου του 2004 ολοκληρώθηκε η απόσχιση του ηλεκτρολογικού κλάδου της εταιρείας και η εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (Εγκριτική Απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών Τομέας Ανατολικής Αττικής Ε.Μ-467/20.02.2004). Ταυτόχρονα δε, η εταιρεία μετονομάστηκε από ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε σε ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, με διακριτικό τίτλο ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE (Η μετονομασία εγκρίθηκε με την Απόφαση Κ2-638/28.01.2004 της Νομαρχίας).

Η Εταιρεία δραστηριοποιήθηκε καθ' όλη την διάρκεια της χρήσεως του 2004 ως εταιρεία συμμετοχών και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας.

4.3 Περιγραφή Αντικειμένου Εργασιών

Μετά την υλοποίηση των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30.05.2005, η Εταιρεία έχει ως αντικείμενο δραστηριότητας τη συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιριών και την παροχή υπηρεσιών επιχειρηματικού σχεδιασμού, οργάνωσης και χρηματοοικονομικής διαχείρισης.

Ειδικότερα, η δραστηριότητα της Εταιρείας αφορά στη συμμετοχή με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο σε οποιαδήποτε υφιστάμενη ή ιδρυθισόμενη επιχείρηση ή εταιρεία οποιουδήποτε εταιρικού τύπου και οποιασδήποτε εθνικότητας με όμοιο, παρεμφερή ή επιβοηθητικό σκοπό .

Η μεταβολή της δραστηριότητας της Εταιρείας και η μετατροπή της σε εταιρεία συμμετοχών, της παρέχει ευελιξία αναφορικά με τη διοίκηση εταιριών που δραστηριοποιούνται σε ετερογενή αντικείμενα δραστηριότητας, τη δημιουργία στρατηγικών συμμαχιών στο επίπεδο της κάθε δραστηριότητας, καθώς και την ευχέρεια ενεργούς διερεύνησης νέων τομέων δραστηριότητας που παρουσιάζουν επιχειρηματικό ενδιαφέρον.

Η διάρθρωση των εσόδων της Εταιρείας για τις τελευταίες τρεις οικονομικές χρήσεις, παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ			
(ποσά σε χιλ.€)	2002	2003	2004
Έσοδα εκ πωλήσεων ηλεκτρολογικού υλικού	7.252	5.790	
Έσοδα εκ παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών	7.252	2.235	2.960
Έσοδα εκ συμμετοχών (μερίσματα)	59	1.391	2.621
Έσοδα εκ πιστωτικών τόκων	26	4	5
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	7.337	9.420	5.586

Η δραστηριότητα της Εταιρείας, σύμφωνα με τη Στατιστική Ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας της ΕΣΥΕ (ΣΤΑΚΟΔ 03), παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΒΑΣΗ ΣΤΑΚΟΔ				
		2002	2003	2004
Κωδικός Περιγραφή Δραστηριότητας				
514.3	Χονδρικό Εμπόριο φωτιστικών ειδών, διακοπών και λοιπού υλικού εγκαταστάσεων για οικιακή χρήση	7.252	5.790	0
703.1	Μεσιτικά γραφεία ακινήτων	0	0	746
703.2	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	0	2.235	432
741.4	Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και διαχειριστικών συμβουλών	0	0	616
742.0	Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών	0	0	1.166
741.5	Δραστηριότητες διαχείρισης των ελεγχουσών εταιρειών	85	1.395	2.626
Σύνολο Εσόδων Δραστηριοτήτων		7.337	9.420	5.586

Κυριότεροι Πελάτες

Οι βασικότεροι πελάτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2003 και 2004 παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΕΛΑΤΕΣ		2003		2004	
		Χιλ. €	(%)	Χιλ. €	(%)
A	Πελάτες Ηλεκτρολογικού Υλικού				
A.1	ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε	697	12		
A.2	ΑΦΟΙ ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΑΤΟΥ Α.Ε.	392	7		
A.3	ΣΥΝ/ΣΜΟΣ ΕΡΓΟΛ. ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	260	5		
A.4	ΚΑΥΚΑΣ Β. Α.Ε.	102	2		
A.5	ΗΛΕΚΤΡΟΣΥΝΕΤΑΙΡΙΚΗ Α.Β.Ε.Ε.	127	2		
A.6	ΑΦΟΙ ΤΟΛΙΑ Α.Ε.	101	2		
A.7	ΛΟΙΠΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ	4.111	70		
	Σύνολο Πελατών Ηλεκτρολογικού Υλικού	5.790	100		
B.	Πελάτες Παροχής Υπηρεσιών				
B.1	PICAR Α.Ε.	1.118	50	1.605	54
B.2	Ο.Α.Κ. Α.Ε.	336	15	427	14
B.3	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΒΟΤΙΦΙΝ Α.Ε.	242	11	349	12
B.4	ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.	242	11	329	11
B.5	ΛΟΙΠΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ	297	13	250	9
	Σύνολο Πελατών Παροχής Υπηρεσιών	2.235	100	2.960	100

Η κυριότερη εργασία παροχής υπηρεσιών παρασχέθηκε το 2004 προς την εταιρεία PICAR Α.Ε. και αφορά την τεχνική, εμπορική και οικονομική υποστήριξη του έργου της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης του μεγάρου του Μ.Τ.Σ..

4.4 Δίκτυο Πωλήσεων και Διανομής

Τη χρήση του 2004, η Εταιρεία, εκτός των μερισματικών εσόδων της ύψους €2.621 χιλ. από τη συμμετοχή της στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, παρήχε υπηρεσίες που καλύπτουν τις ανάγκες του ευρύτερου χώρου της ακίνητης περιουσίας, σε επίπεδο τεχνικής, εμπορικής, διαχειριστικής και χρηματοοικονομικής υποστήριξης ακινήτων ή/ και εταιρειών ακινήτων.

Η γεωγραφική κατανομή των πωλήσεων της Εταιρείας για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στις χρήσεις 2003 και 2004, παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα :

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	2003		2004	
	Χιλ. €	(%)	Χιλ. €	(%)
Αττική	1.899	85	2.533	86
Βόρειος Ελλάδα	336	15	427	14
Σύνολο	2.235	100	2.960	100

4.5 Μετοχική Σύνθεση

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας με ημερομηνία 08.06.2005 έχει ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό (%)
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	16.272.997	87,56%
ΣΕΛΜΑΝ ΑΕ	881.660	4,74%
Λοιποί Μέτοχοι	1.430.943	7,70%
Σύνολο	18.585.600	100,00%

Στους παραπάνω λοιπούς μετόχους, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 7,70%, δεν υφίστανται μέτοχοι με ποσοστό άνω του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

4.6 Διοίκηση – Διεύθυνση Εργασιών

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας, όπως αυτό συγκροτήθηκε σε σώμα και εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 18/04/2005 είναι η ακόλουθη:

1. **Παπαϊωάννου Γεώργιος**, κάτοικος Αθηνών, οδός Ξενοκράτους αρ. 46, Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
2. **Σορτίκος Γεώργιος**, κάτοικος Π. Ψυχικού Αττικής, οδός Ναρκίσσου, αριθμ. 44, Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος .

3. **Αποστολόπουλος Ξενοφών** κάτοικος Αγ.Παρασκευής, οδός Ευεργέτου Γιαβάση 59 , Μη Εκτελεστικό Μέλος.
4. **Λιακόπουλος Γεώργιος**, κάτοικος Αθηνών, οδός Σουρή αριθμ. 3, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
5. **Μπαλόγλου Λεία-Ελισάβετ**, κάτοικος Αμαρουσίου, οδός Φραγκοκλησιάς 4 , Μη Εκτελεστικό Μέλος.
6. **Γεωργόπουλος Ηλίας**, κάτοικος Καισαριανής Αττικής, οδός Ευρυδίκης 1Α, Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. **Στεριώτης Διονύσιος**, κάτοικος Ν. Σμύρνης, οδός Κορδελίου αριθμ. 8, Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Η θητεία του ανωτέρω Δ.Σ. είναι 5ετής και λήγει στις 14/05/2007.

Σύμφωνα με το από 14-05-2004 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία εκπροσωπείται από τον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο της κ. Γεώργιο Σορτίκο.

Διευθυντικά στελέχη

- **Γεώργιος Σορτίκος του Νικολάου. Αντιπρόεδρος και Δ/ων Σύμβουλος.**

Γεννήθηκε το 1942 στη Θεσσαλονίκη. Είναι κάτοικος Παλαιού Ψυχικού. Κατέχει πτυχίο της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου και μεταπτυχιακό τίτλο στην Χωροταξία και Περιφερειακή Ανάπτυξη από το Ινστιτούτο Πολεοδομίας της Σορβόνης. Εργάστηκε ως υπεύθυνος διοίκησης έργων (project management) σε σημαντικές εταιρίες ακινήτων και βιομηχανίας, ενώ υπηρέτησε ως υποδιοικητής της ΕΤΒΑ, πρόεδρος της Τράπεζας ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ Α.Ε, πρόεδρος της ΔΕΘ Α.Ε., διευθύνων σύμβουλος της ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. καθώς και σε άλλες σημαντικές θέσεις του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

- **Τσάμης Χρήστος του Γεωργίου. Δ/ντής Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών.**

Γεννήθηκε το 1971 στην Αθήνα. Είναι κάτοικος Παλαιού Φαλήρου. Κατέχει πτυχίο του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) με ειδίκευση στη Χρηματοοικονομική και Λογιστική, μεταπτυχιακό τίτλο Business Finance του Πανεπιστημίου Brunel. Εργάστηκε ως Οικονομικός αναλυτής / λογιστής κυρίως σε εταιρίες τεχνικού χώρου, υπήρξε προϊστάμενος ελέγχου με εξειδίκευση στον χώρο ενέργειας, ακίνητης περιουσίας και κατασκευών στην ελεγκτική και συμβουλευτική εταιρία Arthur Andersen και στη παρούσα φάση είναι επικεφαλής των οικονομικών υπηρεσιών και σχεδιασμού των εταιρειών real estate της Τράπεζας Πειραιώς και Διαχειριστής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ.

Τα Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας και τα στελέχη της διεύθυνσής της δεν έχουν καταδικασθεί τελεσίδικα για πράξεις ατιμωτικές, ούτε για οικονομικά εγκλήματα, ούτε είναι αναμειγμένα σε δικαστικές εκκρεμότητες που αφορούν πτώχευση, εγκληματική πράξη και απαγόρευση άσκησης:

- επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- χρηματιστηριακών συναλλαγών,

- επαγγέλματος ως σύμβουλος επιχειρήσεων, διευθυντικό στέλεχος τραπεζών και ασφαλιστικών εταιριών, ανάδοχος έκδοσης, στέλεχος χρηματοπιστηριακών εταιριών κ.λ.π.

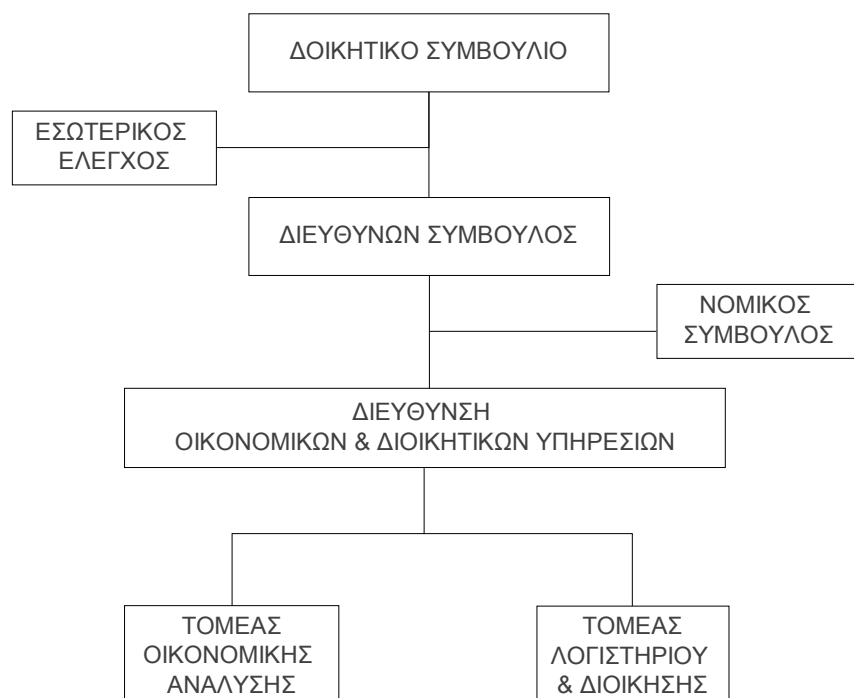
4.7 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του ΔΣ σε άλλες εταιρίες

Μέτοχος ή Μέλος ΔΣ	Εταιρεία που συμμετέχει	Ποσοστό Συμμετοχής	Θέση στο Δ.Σ.
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	EGYPTIAN COMMERCIAL BANK	87,97%	--
	PIRAEUS EUROBANK A.D.	99,66%	--
	MARATHON BANKING CORP	82,52%	--
	PIRAEUS BANK ROMANIA S.A.	99,99%	--
	ATLAS BANKA A.D.	80,00%	--
	TIRANA BANK S.A.	88,72%	--
	ING-ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΔΑΚ	49,94%	--
	PIRAEUS ASSET MNG EUROPE SA	99,94%	--
	ING-ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΖΩΗΣ Α.Ε.	49,90%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε.	100,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.	85,56%	--
	PIRAEUS LEASING ROMANIA SRL	99,39%	--
	TIRANA LEASING S.A.	100,00%	--
	PIRAEUS LEASING BULGARIA S.A.	100,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΙΓΜΑ ΔΕΒΛΕΤΟΓΛΟΥ Α.Χ.Ε.	80,00%	--
	Ε.Ε.Ε.Χ.	48,09%	--
	SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	87,56%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.	31,23%	--
	ΕΤΒΑ FINANCE	100,00%	--
	EUROINVESTMENT & FINANCE LTD	32,94%	--
	PIRAEUS GROUP FINANCE PLC	100,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ MULTIFIN Α.Ε.	87,50%	--
	PIRAEUS FACTORING Α.Ε.	100,00%	--
	MULTI COLLECTION Α.Ε.	51,00%	--
	PICAR Α.Ε.Ε.	100,00%	--
	ΓΕΚΑ Α.Ε.	66,70%	--
	LAKOS MIKELI LTD	40,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN Α.Ε.	96,77%	--
	EUROTERRA	10,00%	--
	REBIKAT	10,00%	--
	ABIES	10,00%	--
	ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ ΑΤΕ	100,00%	--
	ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.	100,00%	--
	PROPERTY HORIZON Α.Ε.	100,00%	--
	ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	100,00%	--
	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	100,00%	--
	BULFINA S.A.	100,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Α.Ε.	99,83%	--

	ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΕ	65,00%	--
	EVISION A.E.	100,00%	--
	INSTREAMLINE A.E.Π.Υ.Π	99,83%	--
	ΒΑΡΝΙΜΑ Α.Ε.	12,50%	--
	ΑΦΟΙ ΜΑΝΕΣΗ	24,83%	--
	ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	99,92%	--
	ΑΧΑΙΑ CLAUSS ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ	16,18%	--
	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΑΛΥΒΟΣ Α.Ε.	30,83%	--
	Η ΠΕΝΤΕΛΗ ΑΟΤΚΕ	26,56%	--
	ΠΑΡΚΟ ΥΓΕΙΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗ	26,56%	--
	ΠΑΤΡΙΝΑ ΑΤΚΟΕ	26,56%	--
	ΑΙΑΚΟΣ Α.Ε.Β.Ε.Ε.Π.	48,99%	--
	VIDEOSONIC A.E.	30,00%	--
	Α. ΜΟΥΡΟΥΖΗΣ & ΣΙΑ Α.Ε.Β.Ε.Υ	19,97%	--
	BLUE WINGS LTD	100,00%	--
	ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΜΑΡΜΑΡΑ Α.Ε.	10,29%	--
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΤ. ΔΕΡΜ. ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	43,79%	--
	ΟΜΙΛΟΣ ΗΛΙΟΥ	24,48%	--
	GLOBAL CAPITAL LTD	23,81%	--
	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	19,00%	--
	ΣΤΑΛΚΟ Α.Ε.	25,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ-NNT Α.Ε.	40,00%	--
	ΛΟΥΤΡΟΠΟΛΗ ΝΕΑΣ ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	49,00%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPMENT Α.Ε.	99,83%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPER Α.Ε.	99,83%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ COMMERCIAL PROPERTY Α.Ε.	27,80%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ FIXED ASSETS Α.Ε.	27,80%	--
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ CONSTRUCTIONS Α.Ε.	99,83%	--
	PIRAEUS GROUP CAPITAL LTD	100,00%	--
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ	ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε.Τ.Ε.	--	Μέλος
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΡΤΙΚΟΣ	ND ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ Α.Ε.Τ.Ε.	--	Αντιπρόεδρος
	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.	--	Πρόεδρος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN Α.Ε.	--	Πρόεδρος
	PICAR Α.Ε.Ε.	--	Δ/νων Σύμβουλος
	ΓΕΚΑ Α.Ε.	--	Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN Α.Ε.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN Α.Ε.	--	Δ/νων Σύμβουλος
	ΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ	--	Πρόεδρος

	Π - PARKING A.E.	--	Πρόεδρος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPMENT A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPER A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ COMMERCIAL PROPERTY A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ FIXED ASSETS A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ CONSTRUCTIONS A.E.	--	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
ΓΙΩΡΓΟΣ ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	PICAR AE	-	Μέλος
	ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ – ΚΑΖΙΝΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ	--	Μέλος
ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΞΕΝΟΦΩΝ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ BOTIFIN A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRODEFIN HOLDING AE.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN AE	--	Μέλος
	ΑΦΟΙ ΜΑΝΕΣΗ Α.Ε.	--	Μέλος
	ΒΙΠΕΤΒΑ Α.Ε.	--	Μέλος
	ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ	--	Αντιπρόεδρος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPMENT A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ DEVELOPER A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ COMMERCIAL PROPERTY A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ FIXED ASSETS A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ CONSTRUCTIONS A.E.	--	Μέλος
ΛΕΙΑ ΜΠΑΛΟΓΛΟΥ	PICAR A.E.	--	Μέλος
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ REDFIN A.E.	--	Μέλος
	ΔΙΑΓΩΝΙΟΣ ΑΕΤΕ	--	Μέλος
ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΣΤΕΡΓΙΩΤΗΣ		--	Μέλος
ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ	ΑΚΤΕΟΝ Α.Ε.	--	Πρόεδρος
	ΡΑΞΕΒΣΚΥ ΑΕΒΕ	--	Μέλος
	ΟΞΥΜΑΧΟΝ Α.Ε.	--	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

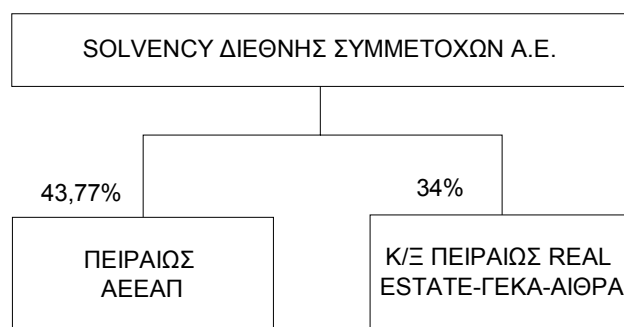
4.8 Οργανόγραμμα



4.9 Προσωπικό

Στις 08.06.2005, το προσωπικό της Εταιρείας ανερχόταν σε 4 άτομα.

4.10 Διάγραμμα Ομίλου



4.11 Επενδύσεις της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

ΕΙΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2002	2003	2004
(ποσά σε χιλ. €.)			
Εξοδα ίδρυσης και εγκατάστασης (1)	157		163
Γήπεδα-Οικόπεδα (2)	1.385	2.107	6.630
Κτίρια & Τεχνικά Έργα (2)	1.347	-	855
Μηχανήματα - Εξοπλισμός	113	-	
Μεταφορικά μέσα		3	3
Επιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	17	23	151
Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση (3)	164	264	
ΣΥΝΟΛΟ	3.183	2.397	7.802

- (1) Το ποσό για το 2002 αφορά τις δαπάνες αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας ενώ για το 2004 αφορά δαπάνες εγκατάστασης
- (2) Οι επενδύσεις σε «Γήπεδα-Οικόπεδα», καθώς και «Κτίρια & Τεχνικά Έργα», για την χρήση του 2002 αφορούν αύξηση, που προέρχεται από σχετικά κονδύλια της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρείας «ΠΕΛΑ Α.Ε.». Το 2003 οι συγκεκριμένες δαπάνες σε «Γήπεδα-Οικόπεδα» αφορούν την απόκτηση 34% εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας σε οικοπεδική έκταση στον Αγ. Στέφανο Αττικής. Για τη χρήση του 2004 τα ποσά των επενδύσεων σε «Γήπεδα-Οικόπεδα» καθώς και «Κτίρια & Τεχνικά Έργα» αφορούν τις αναπροσαρμογές της αξίας τους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 3229/04.
- (3) Οι επενδύσεις σε «Ακίνητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» για την χρήση 2002, αφορούν αύξηση που προέρχεται από σχετικά κονδύλια της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρείας «ΠΕΛΑ Α.Ε.». Για την χρήση 2003, οι συγκεκριμένες επενδύσεις αφορούν δαπάνες τεχνικών μελετών και εργασιών για το ακίνητο της Εταιρείας στην Θεσσαλονίκη, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου.

4.12 Πάγια στοιχεία της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της τα ακόλουθα ακίνητα:

Ακίνητη Περιουσία	Τοποθεσία	Χαρακτηριστικά	Επιφάνεια	Αξία Κτήσης	
(ποσά σε χιλ. €.)				31.12.2003	31.12.2004
Γήπεδα - Οικόπεδα	26ης Οκτωβρίου Θεσσαλονίκη	Οικόπεδο προς μελλοντική ανάπτυξη	8.522 τ.μ.	1.385	6.913
Γήπεδα - Οικόπεδα	Αγ.Στέφανος Αττικής	34% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία σε οικοπεδική έκταση	47.758 τ.μ.	2.107	3.208
Κτίρια & Τεχνικά Έργα	26ης Οκτωβρίου Θεσσαλονίκη	Κτίρια επαγγελματικής χρήσης με τις σχετικές βελτιώσεις τους	4.252 τ.μ	1.347	2.201
ΣΥΝΟΛΟ				4.839	12.323

4.13 Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση

Η αξία κτήσεως των ακίνητοποιήσεων υπό εκτέλεση ανερχόταν σε **€ 428 χιλ.** στις 31.12.2004. Τα συγκεκριμένα ποσά αφορούν δαπάνες που έχουν πραγματοποιηθεί για τις τεχνικές μελέτες και εργασίες ανάπτυξης του ακινήτου στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου .

4.14 Απολογιστικά Οικονομικά Στοιχεία

4.14.1 Αποτελέσματα χρήσεων 2002 – 2004

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ 2002 - 2004			
(ποσά σε χιλ. €)	2002	2003	2004
Κύκλος Εργασιών	7.252	8.025	2.960
Μείον: Κόστος Πωληθέντων	4.715	4.678	1.998
Μικτό Κέρδος	2.537	3.346	962
(% επί του Κύκλου Εργασιών)	35,0%	41,7%	32,5%
Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης	-	4	-
Μείον: Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	773	1.058	551
Μείον: Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	760	655	46
Σύνολο Εξόδων Λειτουργίας	1.533	1.713	597
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	21,16%	21,35%	20,16%
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	1.245	1.945	607
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	17,2%	24,2%	20,5%
Πλέον: Έσοδα Συμμετοχών	59	1.391	2.621
Μείον : Προβλέψεις Υποτίμησης Συμμετοχών	-	656	134
Πλέον: Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	2.012	23	99
Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα	206		5
Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων	3.106	2.703	3.188
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	42,8%	33,69%	107,70%
Πλέον : Πιστωτικοί Τόκοι και Συναφή Έσοδα	26	4	5
Μείον : Χρεωστικοί Τόκοι και Συναφή Έξοδα	135	243	87
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	3.000	2.463	3.106
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	41,37%	30,70%	104,93%
Μείον: Σύνολο Αποσβέσεων	238	307	242
Κέρδη (Ζημιές) προ Φόρων	2.759	2.156	2.864
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	38,05%	26,87%	96,76%
Μείον : Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι	978	594	443
Μείον : Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	-	-
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ.	1.784	1.562	2.421
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	24,60%	19,47%	81,79%
Μείον : Φόροι Φορολογικού Ελέγχου Προηγ. Χρήσεων		140	-
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων Χρήσεων	1.784	1.422	2.421
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	24,60%	17,72%	81,79%

Για τον υπολογισμό του Λειτουργικού Αποτελέσματος έχουν αφαιρεθεί προηγουμένως οι αποσβέσεις από τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας και τα Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως.

Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για το 2004, όπως παρουσιάζεται παραπάνω, προέρχεται από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ενώ στη χρήση του 2003 περιλαμβάνεται και ο κύκλος εργασιών του ηλεκτρολογικού υλικού.

Κόστος Πωληθέντων

Το Κόστος Πωληθέντων για το 2004, διαμορφώνεται κυρίως από τις δαπάνες του προσωπικού της Εταιρείας, που απασχολείται στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ενώ για τη χρήση του 2003 περιλαμβάνεται και το κόστος των πωληθέντων αποθεμάτων ηλεκτρολογικού υλικού.

Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας

Τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας αφορούν γενικές λειτουργικές δαπάνες και για τις τρεις χρήσεις 2002, 2003, 2004.

Έσοδα Συμμετοχών

Τα έσοδα των συμμετοχών για το 2003, προέρχονται από τα μερίσματα της κατά 58,36% θυγατρικής Πειραιώς ΑΕΕΑΠ ύψους **€ 1.221 χιλ.** και τα μερίσματα της κατά 100% θυγατρικής ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ Α.Ε. ύψους **€ 170 χιλ.**

Το 2004, τα έσοδα συμμετοχών προέρχονται από τα μερίσματα της θυγατρικής Πειραιώς ΑΕΕΑΠ ύψους **€ 2.621 χιλ.** περίπου.

Προβλέψεις Υποτίμησης Χρεωγράφων

Το ποσό των προβλέψεων υποτίμησης χρεωγράφων για τη χρήση του 2003, σχηματίζεται από την διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και της εσωτερικής λογιστικής αξίας των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (νυν ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.), αφού έχουν ληφθεί υπόψη οι ποσοτικοποιημένες παρατηρήσεις του Τακτικού Ορκωτού Ελεγκτή της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικές Δαπάνες

Οι χρεωστικοί τόκοι της Εταιρείας για το 2003, ήταν ύψους **€ 243 χιλ.** και προέρχονται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας που αφορά τη δραστηριότητα του ηλεκτρολογικού υλικού ύψους **€ 4.531. χιλ** περίπου.

Το 2004 και μετά την ολοκλήρωση της απόσχισης του ηλεκτρολογικού κλάδου, ο δανεισμός που αφορούσε τις δραστηριότητες των συμμετοχών και της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ήταν ύψους **€ 1.566 χιλ.** και οι αντίστοιχοι χρεωστικοί τόκοι ανήλθαν στο ποσό των **€ 87 χιλ.**, περίπου.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις της Εταιρίας για το 2003 και το 2004 σχηματίζονται κυρίως από την ετήσια απόσβεση των εξόδων αυξήσεως του μετοχικού της κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε το 2001 καθώς και από την απόσβεση του ακινήτου της Εταιρείας στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου.

Κέρδη προ Φόρων

Η κερδοφορία της Εταιρίας το 2004 ήταν η υψηλότερη της τελευταίας τριετίας και προέρχεται κυρίως από την υψηλή μερισματική απόδοση της θυγατρικής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ.

Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι

Η φορολογική επιβάρυνση της Εταιρείας για το 2004 που προέρχεται από τη φορολογία εισοδήματος ήταν κατά πολύ χαμηλότερη (67%) σε σχέση με το 2003 και οφείλεται στο γεγονός πως η διαμόρφωση της κερδοφορίας της Εταιρίας προέρχεται κυρίως από τα αφορολόγητα μερίσματα της θυγατρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ.

Η φορολογική επιβάρυνση της Εταιρίας για το 2004 από φόρους μη ενσωματωμένους στο λειτουργικό κόστος, προέρχεται κυρίως από το φόρο επί της υπεραξίας της αναπροσαρμογής των ακινήτων της εταιρίας που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 3229/04

4.14.2 Ισολογισμοί χρήσεων 2002 – 2004

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ 2002 – 2004			
(ποσά σε χιλ.€)	2002	2003	2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Έξοδα Εγκατάστασης	1.021	1.103	1.106
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	327	533	686
Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης	694	570	420
Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	-	-	-
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-	-
Αναπόσβεστες Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	-	-	-
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	3.542	5.744	12.942
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	1.131	1.029	772
Αναπόσβεστες Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	2.411	4.715	12.171
Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	47.504	47.179	51.779
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	49.915	51.894	63.950
Αποθέματα	1.937	1.855	-
Πελάτες	3.013	3.447	895
Γραμμάτια εισπρακτέα	-	10	-
Επιταγές Εισπρακτέες	2.131	1.952	-
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχ.	-	-	7
Επισφαλείς – Επίδικοι πελάτες και χρεώστες	-	-	13
Χρεώστες Διάφοροι	2.951	2.387	144
Διαθέσιμα	293	1.476	302
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	10.325	11.127	1.361
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	60.934	63.594	65.732
Λογαριασμοί Τάξεως Χρεωστικοί	161	161	54

ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	10.966	10.966	10.966
Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά – έκτακτα - αφορολόγητα)	42.031	42.097	49.810
Αποτελέσματα εις νέο	681	525	791
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	53.678	53.588	61.566
Προβλέψεις	43	177	42
Προμηθευτές	657	427	19
Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)	-	-	41
Τράπεζες Λογαριασμοί Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.386	6.098	1.566
Φόροι – Τέλη	1.269	571	259
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	29	64	44
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	-	-	29
Μερίσματα Πληρωτέα	1.861	1.544	1.874
Πιστωτές Διάφοροι		1.108	287
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	7.202	9.811	4.119
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	10	18	4
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	60.934	63.594	65.732
Λογαριασμοί Τάξεως Πιστωτικοί	161	161	54

Έξοδα Εγκατάστασης

Το υπόλοιπο του συγκεκριμένου κονδυλίου αφορά κυρίως το ποσό των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (δαπάνες του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου και της αμοιβής του αναδόχου), που απαιτήθηκαν για την πραγματοποίηση της τελευταίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δυνάμει της από 31.08.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

- **Εδαφικές Εκτάσεις**

Το συγκεκριμένο κονδύλι στις 31.12.2004 παρουσιάζει την αξία **€ 6.913 χιλ.** του οικοπέδου (τ.μ. 8.522) της Εταιρείας στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου και την αξία **€ 3.208 χιλ.** της εξ' αδιαιρέτου κατά 34% ιδιοκτησίας οικοπεδικής έκτασης στον Αγ. Στέφανο Αττικής.

- **Κτίρια – Εγκαταστάσεις Κτιρίων**

Το κονδύλι των κτιρίων – εγκαταστάσεις κτιρίων παρουσιάζει την αξία κήσεως **€ 2.202 χιλ.** περίπου και την αναπόσβεστη αξία **€ 1.449 χιλ.** περίπου δύο (2) κτιρίων κείμενων επί του οικοπέδου της Εταιρείας στη Θεσσαλονίκη, στην οδό 26ης Οκτωβρίου. Τα δύο κτίρια καλύπτουν συνολική επιφάνεια τ.μ. **4.252,48.**

- **Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**

Το υπόλοιπο αφορά εξοπλισμό ηλεκτρονικών υπολογιστών και επίπλων που χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας.

- **Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση**

Οι ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν την αξία των τεχνικών μελετών και εργασιών που έχουν πραγματοποιηθεί για την έκδοση οικοδομικής αδείας του ακινήτου στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου.

Συμμετοχές και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στις 31.12.2004, το συγκεκριμένο κονδύλι αναλύεται ως ακολούθως:

ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	% Συμμετοχής	Αρχική Αξία	Εσωτερική Λογιστική Αξία	Αξία Αποτίμησης
(ποσά σε €)				
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ	58,36%	46.078.943,51	39.448.096,19	46.078.943,51
ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.	100,00%	5.288.862,45	5.000.036,44	5.000.336,44
ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε.	100,00%	88.050,00	112.119,65	88.050,00
Π. PARKING Α.Ε.	99,99%	499.999,00	-	499.999,00
Κ/Ξ ΠΕΙΡΑΙΩΣ R/E – ΓΕΚΑ - ΑΙΘΡΑ	34,00%	102.000,00	-	102.000,00
ΣΥΝΟΛΟ		46.870.654,89		51.769.328,95
ΔΟΣΜΕΝΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ				10.082,37
ΣΥΝΟΛΟ				51.779.411,32

Εκ των παραπάνω συμμετοχών, οι ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και η ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. έχουν αποτιμηθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43, παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920, στην εσωτερική λογιστική τους αξία λαμβάνοντας υπόψη και τις ποσοτικοποιημένες παρατηρήσεις των πιστοποιητικών των ορκωτών ελεγκτών τους, όπως παρουσιάζονται στους νόμιμα συνταγμένους ισολογισμούς των εταιρειών.

Στις 23.03.2005 η Εταιρία προέβει στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε στην ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. αντί τιμήματος € 5.000.037,00.

Σύμφωνα με την από 30.09.2004 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. τέθηκε σε διαδικασία λύσης και εκκαθάρισης.

Η Π. Parking Α.Ε. διανύει την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση της που λήγει την 31.12.2005. Στις 17.03.2005 η Εταιρεία προέβη στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε στην Π. Parking Α.Ε. αντί τιμήματος € 499.999,00.

Όσο αφορά τη συμμετοχή της Εταιρείας στην εισηγμένη στο Χ.Α. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ θα πρέπει να σημειωθεί πως κατ'εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 42α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, αποτιμήθηκε στην αξία κτήσεως της η οποία είναι μεγαλύτερη κατά το ποσό των € 5.216.355, από την εσωτερική λογιστική αξία της, όπως προκύπτει την 31.12.2004 βάσει της Κατάστασης Επενδύσεων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, η οποία έχει ελεχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η παραπάνω διαφορά καλύπτεται από την υπεραξία, που προκύπτει τόσο από παλαιότερες αποτιμήσεις όσο και την πρόσφατη αποτίμηση της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ για την εισαγωγή της στο Χ.Α.

Πελάτες

Το υπόλοιπο την 31.12.2004 αφορά σε απαιτήσεις από πελάτες εσωτερικού για την παροχή υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας ύψους **€ 502 χιλ.** και απαίτηση από το Δήμο Θεσσαλονίκης ύψους **€ 393 χιλ.**

Χρεώστες Διάφοροι

Το υπόλοιπο του συγκεκριμένου κονδυλίου στις 31.12.2004 αφορά κυρίως την απαίτηση της Εταιρείας έναντι του Ελληνικού Δημοσίου από την προκαταβολή του φόρου εισοδήματος της χρήσης 2004 ύψους **€ 83 χιλ.**

Χρηματικά διαθέσιμα

Το υπόλοιπο αφορά χρηματικά διαθέσιμα που προκύπτουν από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμούς όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς.

Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας στις 31.12.2004 ήταν ως ακολούθως:

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2004
(ποσά σε €)	
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	10.965.504,00
Καταβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	41.596.968,74
Τακτικό Αποθεματικό	500.806,80
Έκτακτα Αποθεματικά	1.108,82
Διαφορές από αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	19.576,39
Διαφορές από αναπροσαρμογή ακινήτων	7.634.950,05
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	786,49
Αποθεματικά από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα	40.240,16
Αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ'ειδικό τρόπο	15.042,21
Αποτελέσματα εις νέο	791.065,91
ΣΥΝΟΛΟ	61.566.049,57

Η αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας το 2004 οφείλεται κυρίως στην υπεραξία της αναπροσαρμογής των ακινήτων της ύψους **€ 7.635 χιλ.** και προέρχεται κατά **€ 6.534 χιλ.** από το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη και κατά **€ 1.101** από την κατά 34% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία της Εταιρείας σε οικοπεδική έκταση στον Αγ. Στέφανο Αττικής

Τράπεζες –βραχυπρόθεσμοι λογαριασμοί

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού στις 31.12.2004 προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας ύψους **€ 1.350 χιλ.**, που διατέθηκε αφενός για την παλαιότερη αγορά όμορου με το υπάρχον ακίνητο της Εταιρείας στη Θεσσαλονίκη και αφετέρου για τις τεχνικές μελέτες και άδειες που απαιτήθηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Φόροι – Τέλη

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για την πληρωμή φόρων και τελών στις 31.12.2004 ανέρχονται σε € **259 χιλ.** και πρόκειται να καλυφθούν εντός του 2005.

Μερίσματα Πληρωτέα

Το συγκεκριμένο κονδύλι στις 31.12.2004 αφορά κυρίως μερίσματα πληρωτέα της χρήσεως 2004, ύψους € **1.859 χιλ.** και πρόκειται να καλυφθεί εντός του 2005.

Πιστωτές διάφοροι

Το υπόλοιπο του κονδυλίου στις 31.12.2004 αποτελείται από αρκετά μικρότερα υπόλοιπα που αφορούν κυρίως αγορές αγαθών και υπηρεσιών για τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας.

4.14.3 Ενοποιημένα Αποτελέσματα χρήσεων 2002 – 2004

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΝ 2002 - 2004			
(ποσά σε χιλ. €)	2002	2003	2004
Κύκλος Εργασιών	6.959	21.477	16.532
Μείον: Κόστος Πωληθέντων	4.371	7.170	6.545
Μικτό Κέρδος	2.588	14.308	9.987
(% επί του Κύκλου Εργασιών)	37,19%	66,62%	60,41%
Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης	5.091	4	-
Μείον: Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	3.269	1.531	1.347
Μείον: Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	884	784	988
Σύνολο Εξόδων Λειτουργίας	4.152	2.315	2.336
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	59,67%	10,78%	14,13%
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	5.393	13.778	8.005
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	77,50%	64,15%	48,43%
Μείον : Προβλέψεις Υποτίμησης Ακινήτων & Συμμετοχών	-	3.882	134
Πλέον : Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	2.024	38	245
Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα	204	3	199
Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων	7.214	9.931	7.917
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	103,66%	46,24%	47,89%
Πλέον : Πιστωτικοί Τόκοι και Συναφή Έσοδα	35	143	304
Μείον : Χρεωστικοί Τόκοι και Συναφή Έξοδα	864	443	287
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	6.383	9.631	7.934
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	91,72%	44,84%	47,99%
Μείον: Σύνολο Αποσβέσεων	1.868	1.781	354
Κέρδη (Ζημιές) προ Φόρων	4.517	7.850	7.580
(% επί των Εσόδων Εκμετάλλευσης)	64,91%	36,55%	45,85%
Μείον : Αναλογία Μετοχών Μειοψηφίας	-	2.960	3.041
Κέρδη (Ζημιές) ομίλου προ Φόρων	4.517	4.890	4.539

Για τον υπολογισμό του Λειτουργικού Αποτελέσματος έχουν αφαιρεθεί προηγουμένως οι αποσβέσεις από τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας και τα Έξοδα Λειτουργίας Διαθέσεως.

Κύκλος Εργασιών

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών της Εταιρίας για το 2004 προέρχεται κυρίως από τη θυγατρική ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και αφορά κατά ποσό **€ 2.935 χιλ.** την πώληση ακινήτων της και κατά **€ 5.653 χιλ.** την εκμίσθωση των ακινήτων της. Σημειώνεται πως η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, πρώην ANTIUM Α.Ε., μετά τη μετατροπή της σε αποκλειστικού σκοπού Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778.99, εμφανίζει τα έσοδα εκ μισθώσεων ακινήτων της στο κονδύλι του Κύκλου Εργασιών αντί του κονδυλίου Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης.

Επίσης ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών περιλαμβάνει ποσό **€ 2.932 χιλ.**, από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών της μητρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., καθώς και ποσό **€ 5.312** από την πώληση ηλεκτρολογικού υλικού της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε..

Κόστος Πωληθέντων

Το Κόστος Πωληθέντων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2003, ύψους **€ 6.545 χιλ.** διαμορφώνεται κατά **€ 971 χιλ.** από το κόστος πωληθέντων της θυγατρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, που αφορά κυρίως το αναπόσβεστο υπόλοιπο της αξίας κτήσης των πωληθέντων ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας, κατά **€ 1.998 χιλ.** από το κόστος πωληθέντων της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας της μητρικής εταιρείας και κατά **€ 3.576 χιλ.** από το κόστος πωληθέντων της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε..

Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης (από Μισθώσεις Ακινήτων)

Το κονδύλι παρουσιάζει για το 2002 τα έσοδα από μισθώματα της θυγατρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ. Τις επόμενες χρήσεις και μετά τη μετατροπή της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778.99, τα έσοδα εκ μισθώσεων των ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας παρουσιάζονται στο κονδύλι του Κύκλου Εργασιών αντί του κονδυλίου Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης.

Πρόβλεψη Αναπροσαρμογής Ακινήτων

α. Υποτίμηση Ακινήτων.

Η θυγατρική εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ κατά τη χρήση 2003 σχημάτισε πρόβλεψη υποτίμησης στην αξία ακινήτων της ύψους **€ 3.226 χιλ.** Η πρόβλεψη υποτίμησης ακινήτων προέρχεται κυρίως από τη διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και αποτίμησης των ακινήτων της Βασ. Σοφίας 75 και του σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων του εμπορικού κέντρου «Αίθριο» στο Μαρούσι. Σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 3 του Ν.2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, η Εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43 παρ. 5 περίπτωση ε' του Κ.Ν. 2190/1920, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της Εταιρίας (Ε.Ε.Α.Π.), στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε

σχέση με την αξία κτήσης του. Η σχετική πρόβλεψη είχε σχηματισθεί βάση των τελευταίων αποτιμήσεων των ακινήτων του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών, που διενεργήθηκαν το Δεκέμβριο του 2003.

Για το 2004 η πρόβλεψη υποτίμησης ακινήτων **€ 134 χιλ.** προέρχεται αποκλειστικά και μόνο από μέρος (μία εκ των οριζόντιων ιδιοκτησιών) του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί πως η πρόβλεψη υποτίμησης των ακινήτων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ το 2004 μειώθηκε προς οφέλεια των αποτελεσμάτων της χρήσης κατά **€ 89 χιλ.** (από € 3.226 χιλ. σε € 3.137 χιλ)

β. Υπεραξία Ακινήτων

Επισημαίνεται ότι στις 31.12.2004 τα υπόλοιπα ακίνητα της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με την εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών και βάσει του άρθρου 27 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, εμφανίζουν συνολική υπεραξία κατά την 31.12.2004 ύψους **€ 29.380 χιλ.**, η οποία δεν επηρεάζει θετικά τα αποτελέσματα της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και του Ομίλου αλλά εμφανίζεται στην κατάσταση Επενδύσεων των ακινήτων της θυγατρικής Εταιρείας.

Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας

Τα Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας (χωρίς αποσβέσεις) διαμορφώθηκαν σε **€ 1.347 χιλ.** τη χρήση 2004 και αφορούν κατά **€ 550 χιλ.** την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., κατά **€ 333 χιλ.** την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ, κατά **€ 448 χιλ.** την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και κατά **€ 16 χιλ.** την ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΒΕΕ. Οι παραπάνω λειτουργικές δαπάνες των εταιρειών του Ομίλου αφορούν κυρίως δαπάνες του κόστους μισθοδοσίας του προσωπικού υποστήριξης των εταιρειών του Ομίλου.

Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης

Τα έξοδα λειτουργίας Διάθεσης προέρχονται κατά **€ 934 χιλ.** από την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και αφορούν κυρίως τις δαπάνες του δικτύου διανομής και προώθησης των ηλεκτρολογικών προϊόντων.

Έκτακτα και Ανόργανα Αποτελέσματα

Τα ενοποιημένα έκτακτα και ανόργανα αποτελέσματα αφορούν καθαρά έσοδα **€ 46 χιλ.** τη χρήση 2004 και προέρχονται κυρίως από απομείωση προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε., της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.

Χρηματοοικονομικές Δαπάνες

Οι χρεωστικοί τόκοι σε επίπεδο ενοποιημένων αποτελεσμάτων τη χρήση του 2004, προέρχονται κατά **€ 200 χιλ.** από την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε.

Οι πιστωτικοί τόκοι σε επίπεδο ενοποιημένων αποτελεσμάτων τη χρήση 2004, προέρχονται κατά **€ 283 χιλ.**, από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ λόγω των υψηλών διαθεσίμων, που πρέπει να διατηρεί η τελευταία (τουλάχιστον 10% της αξίας των επενδύσεων της σε ρευστά διαθέσιμα).

Αποσβέσεις

Τη χρήση του 2004, οι συνολικές ενοποιημένες αποσβέσεις ανέρχονται σε **€ 354 χιλ.** έναντι **€ 1.781 χιλ.** τη χρήση του 2003. Η συγκεκριμένη μείωση οφείλεται στο γεγονός πως μετά τη μετατροπή της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ σε εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας δεν λογίζονται αποσβέσεις στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.

Δικαιώματα Μετόχων Μειοψηφίας

Τα δικαιώματα μετόχων μειοψηφίας αφορούν αποκλειστικά τη συμμετοχή κατά 41,6% περίπου της Τράπεζας Πειραιώς στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και υπολογίζονται επί της των κερδών προ φόρων της θυγατρικής για τη χρήση 2004.

Κέρδη προ Φόρων

Τα ενοποιημένα Κέρδη προ Φόρων της χρήσεως 2004, μετά και τα δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας, διαμορφώθηκαν σε **€ 4.539 χιλ.** έναντι **€ 4.890 χιλ.** τη χρήση 2003. Η παραπάνω μείωση οφείλεται κυρίως στην κάμψη των αποτελεσμάτων της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. λόγω των δύσκολων συνθηκών αγοράς του κλάδου ηλεκτρολογικού υλικού.

4.14.4 Ενοποιημένοι Ισολογισμοί χρήσεων 2002 – 2004

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ 2002 – 2004			
(ποσά σε χιλ.€)	2002	2003	2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Έξοδα Εγκατάστασης	4.885	2.260	2.444
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	1.780	1.643	1.898
Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης	3.105	617	546
Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	-	-	-
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-	-
Αναπόσβεστες Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	-	-	-
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	39.964	42.542	51.477
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	2.742	2.703	2.861
Αναπόσβεστες Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	37.222	39.839	48.616
Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	974	715	683
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	38.196	40.555	49.299
Αποθέματα	2.032	1.932	2.114
Πελάτες	2.738	3.338	3.491
Γραμμάτια εισπρακτέα	-	10	7
Επιταγές Εισπρακτέες	2.187	2.106	1.760
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδ/νων επιχ.	-	-	8
Επισφαλείς-Επίδικοι πελάτες και χρεώστες	-	-	13
Χρεώστες Διάφοροι	3.613	3.102	2.246
Διαθέσιμα	612	13.762	16.913
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	11.182	24.250	26.552
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	-	13	15
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	52.483	65.435	76.412
Λογαριασμοί Τάξεως Χρεωστικοί	161	161	215

ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	11.205	21.024	21.024
Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά – έκτακτα - αφορολόγητα)	42.198	42.609	51.388
Αποτελέσματα εις νέο	2.564	5.031	6.217
Διαφορά Ενοποίησης	35.300	35.300	35.300
Δικαιωμάτα μειοψηφίας	-	16.590	16.922
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	20.668	49.955	60.252
Προβλέψεις	43	3.412	3.345
Προμηθευτές	403	273	463
Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)		3	43
Τράπεζες Λογαριασμοί Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	25.968	6.098	5.698
Προκαταβολές Πελατών	-	33	800
Φόροι – Τέλη	2.178	944	701
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	36	72	82
Μερίσματα Πληρωτέα	1.861	3.414	4.679
Πιστωτές Διάφοροι	1.311	1.215	339
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	31.757	12.050	12.805
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	15	18	12
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	52.483	65.435	76.412
Λογαριασμοί Τάξεως Πιστωτικοί	161	161	215

Στην ενοποίηση του 2002, περιλαμβάνονται οι εταιρείες ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε. (μητρική), ANTIUM Α.Ε. (κατά 100%), ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. (κατά 100%) και ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (κατά 100%). Η εταιρεία ΠΕΛΑ Α.Ε. είχε συγχωνευθεί δια απορροφήσεως από την μητρική της ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε..

Στην ενοποίηση του 2003, περιλαμβάνονται οι εταιρείες ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. (μητρική), ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.(κατά 58,36%), ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. (κατά 100%) και ΗΛΕΚΤΡΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (κατά 100%).

Στην ενοποίηση του 2004, περιλαμβάνονται οι εταιρείες ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.. (μητρική), ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.(κατά 58,36%), ΗΛΕΚΤΡΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ Α.Ε.(κατά 100%) ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Β.Ε.Ε. (κατά 100%).

Έξοδα Εγκατάστασης

Το υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου στις 31.12.2004, αφορά κυρίως το ποσό των εξόδων της τελευταίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου και της αμοιβής του αναδόχου) της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. καθώς και τα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και συμβουλευτικές αμοιβές) της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ.

Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Την 31.12.2004, οι ενσώματες ακινήτοποιήσεις αναπόσβεστης αξίας € 48.616 χιλ. αφορούν κυρίως α) τα ακίνητα της μητρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. αναπόσβεστης αξίας € 11.571 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται συνοπτικά στα στοιχεία των ατομικών Ισολογισμών της Εταιρείας και β) το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ αναπόσβεστης αξίας € 36.257 χιλ. και αξίας αποτίμησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών € 62.471 χιλ.. Η ανάλυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2004 είναι ως ακολούθως:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΥΠΕΡΑΣΙΑ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ & ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ 2004
		ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ	(1)	(2)	(3)		(3) - (1)			
Οικόπεδο στο κέντρο του Βόλου και Πεντάγροφο κτίριο γραφείων - κατ'ιδιών και χώρων υπόγειας στάθμευσης	Ιάσωνος & Κ. Καρίδλη, Βόλος	678,48	1.933,57	1.933.811,47	1.778.138,31	7.484.000,00	9,71%	5.550.188,53	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	12 Έτη (2001 - 2012)	517.455,84
Οικόπεδο γωνιακό και Κτίριο Α & Κτίριο Δ, Ε που περιλαμβάνει χώρους γραφείων καταστημάτων, εμπορικού κέντρου	Τσιμισκή & Κατούνη Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη	753,53	3.646,69	3.794.856,96	4.989.645,26	16.493.000,00	21,41%	12.698.143,04	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	12 Έτη (2001 - 2012)	1.482.710,16
Οικόπεδο στο κέντρο της Αθήνας και Εξαώροφο διατηρητέο ανασταλωμένο κτίριο γραφείων - κατ'ιδιών	Κοραή 5, Αθήνα	341,78	2.393,98	4.652.246,92	4.664.679,61	12.575.000,00	16,32%	7.922.753,08	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9 Έτη (2001 - 2009)	1.432.955,16
Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο & ημιόρους	Κηφισίας 296 & Ναυαρίνου, Χαλάνδρι	262,06	625,93	838.692,46	715.718,02	1.874.000,00	2,43%	1.035.307,54	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	12 Έτη (2001 - 2012)	252.756,96
Ισόγειο κατάστημα με αποθήκη στο υπόγειο	Αχαρνών 421, Αθήνα	98,81	378,41	486.227,73	365.085,24	1.060.000,00	1,38%	573.772,27	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	12 Έτη (2001 - 2012)	141.305,52
Οκταώροφο κτίριο γραφείων - υπογείων χώρων στάθμευσης	Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα	464,00	1.720,64	6.757.000,00	3.489.144,25	6.757.000,00	8,77%	0,00	ΥΠΕΧΩΔΕ	9 Έτη (2001 - 2009)	735.093,88
Τετραώροφο κτίριο υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο "Αίθριο"	Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι	2.442,75	16.285,00	3.000.000,00	3.612.426,79	3.000.000,00	3,89%	0,00	ΑΦΟΙ ΒΕΡΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕΒΕ	Υπό Διαπραγμάτευση	
									A. ΜΕΡΙΒΑΚΗΣ	10 Έτη (1998 - 2008)	99.752,40
									BELLADURMIENT E B.V.	12 Έτη (2001 - 2013)	43.002,02
Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κάμπος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας	12.175,60	639,40	544.060,83	258.415,22	785.000,00	1,02%	240.939,17	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	40.341,18
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινόκτητα Αιθίου, Δήμος Αργιόλου - Ν. Μαγνησίας	4.531,70	116,60	50.491,97	28.009,45	61.000,00	0,08%	10.508,03	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	3.724,53
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων & travel shop	Συμβολή Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης με δούκα & Γοργοποτάμου, Δήμος Λάρισας	3.325,93	426,20	1.327.264,16	1.198.914,06	1.373.000,00	1,78%	45.735,84	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	109.862,31
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κονίτσας, Θέση Αμμούδας, Δήμος Πασαράνας, Ν. Ιωαννίνων	7.170,07	186,16	564.320,18	237.748,42	569.000,00	0,74%	4.679,82	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	31.523,13
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Αθηνών αρ. 11 με τη Χευδεν, Θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	3.200,00	1.517,80	960.382,36	562.593,26	1.210.000,00	1,57%	249.617,64	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	75.786,24
Αγροτεμάχιο με οικόπεδική αξία και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων (4 κτίσματα)	Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη Θέση Τσίπια ή Φουσκάρι, Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας	3.533,18	246,84	202.826,31	191.262,63	226.000,00	0,29%	23.173,69	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	15.033,90
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κάμπος Λάρισας - Αικατερινής, Ν. Λαρίσης	3.268,15	139,33	352.052,46	107.212,25	392.000,00	0,51%	39.947,54	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	53.438,88
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	4.728,77	209,21	81.156,65	41.698,80	95.000,00	0,12%	13.843,35	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	6.018,45
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαρτάσου, Δήμου Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων	1.590,75	130,87	530.815,33	353.592,93	603.000,00	0,78%	72.184,67	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	37.060,62
Οικόπεδο οικοδομήσιμο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιολαστριτσας, Θέση Τζάβρος, Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα	2.490,75	180,43	388.824,83	279.096,27	444.000,00	0,58%	55.175,17	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	28.859,22
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Οδός Ελ. Βενιζέλου 40, Θέση Νέο Λιμάνι, Κορακωφωλία Κέρκυρας	1.034,48	301,12	798.000,00	791.934,58	798.000,00	1,04%	0,00	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	45.237,39
Οικόπεδο και δύο ακίνητα με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	275ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Θέση Κοντοαράδικας, Δήμος Σοφής, Ν. Μαγνησίας	8.564,21	241,20	77.062,51	48.739,88	93.000,00	0,12%	15.937,49	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	5.697,81
Οικόπεδο κείμενο ενός του εγκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πατρών και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Πατρών αρ 6 - Β, Θέση Μέση Αγυιά ή Κούρτσι, Δήμος Πατρών, Ν. Αχαΐας	1.484,11	206,66	771.188,36	500.470,14	938.000,00	1,22%	166.811,64	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	57.175,68
Οικόπεδο και Τρος οριζόντιες ιδιοκτησίες με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Α. Πασιανός & Πανάγιος, Δήμος Γλυφάδας, Νομού Αττικής	1.314,30	908,60	775.347,41	491.877,45	891.000,00	1,16%	115.652,59	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	57.632,01
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κάμπος Λάρισας - Αικατερινής, Ν. Λαρίσης	3.152,38	193,52	643.652,00	121.650,10	786.000,00	1,02%	142.348,00	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	26.096,61
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Λεωφ. Αθηνών αρ. 158, Αγία Τριάς Δήμου Καλαμάτας, Ν. Μεσσηνίας	1.234,76	176,55	298.634,65	264.702,90	338.000,00	0,44%	39.365,35	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	22.137,69
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Οδός Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμου Βεροίας	2.099,26	190,00	692.822,09	363.779,01	756.000,00	0,98%	63.177,91	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	48.555,03
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Οδός Κορίνθου 129 & Ασπινγγος, Θέση Τζήη, Δήμος Πάτρας, Ν. Αχαΐας	899,38	145,66	672.425,14	534.459,08	716.000,00	0,93%	43.574,86	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	54.437,79
Οικόπεδο και Ακίνητο με πρατήριο πωλήσεων υγρών καυσίμων	Οδός Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, Θέση Παναγία Ξηριότισσα, Δήμος Λαμίας, Ν. Φθιώτιδας	4.375,60	259,90	682.757,62	333.429,45	940.000,00	1,22%	257.242,38	BP HELLAS A.E. Εμπορίας Πετρελαιοειδών	10 Έτη (2003 - 2012)	54.573,48
Προσπύμφο προκαταβολής για την απόκτηση ιδιοκτησιών στο εμπορικό κέντρο "Kosmopolis Park"	Οδός Παπαφάνου και Εθνικής οριζοντίων ιδιοκτησιών του εμπορικού κέντρου "Kosmopolis Park"	4.405/ 10.000 χλμ.οστά		1.214.600,00	0,00	1.214.600,00	1,58%	0,00	-----	-----	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		75.214,79	33.400,27	33.091.520,40	26.314.423,26	62.471.600,00	81,09%	29.380.079,60			5.478.223,89
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ						14.572.856,94	18,91%				
Καταθέσεις Όψεως						172.856,94					
Καταθέσεις Προθεσμίας σε Ξ.Ν. (SWAPS κλπ.)						14.400.000,00					
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ						77.044.456,94	100,00%				

Συμμετοχές και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το συγκεκριμένο κονδύλι αναλύεται ως ακολούθως:

ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	% Συμμετοχής	Αρχική Αξία	Εσωτερική Λογιστική Αξία	Αξία Αποτίμησης
(ποσά σε €)				
Π. PARKING A.E.	99,99%	499.999,00	-	499.999,00
Κ/Ξ ΠΕΙΡΑΙΩΣ R/E– ΓΕΚΑ - ΑΙΘΡΑ	34,00%	102.000,00	-	102.000,00
ΜΑΡΙΤΕΛ	0,00%	17.608,22	9.014,42	9.014,42
ΣΥΝΟΛΟ				611.013,42
ΔΟΣΜΕΝΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ				72.103,56
ΣΥΝΟΛΟ				683.116,98

Η Π. Parking A.E. διανύει την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση της που λήγει την 31.12.2005. Στις 17.03.2005 η Εταιρεία προέβη στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε στην Π. Parking A.E. αντί τιμήματος € 499.999,00.

Αποθέματα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού ύψους **€ 2.114** συνδέεται αποκλειστικά με την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και αφορά την αξία των προς πώληση αποθεμάτων της, όπως προκύπτει από το σχετικό ισοζύγιο αποθήκης της. Η ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. προέβη, όποτε απαιτήθηκε, σε σχηματισμό πρόβλεψης και καταστροφή ελλωπαματικών και βραδέως κινούμενων αποθεμάτων.

Η αποτίμηση των αποθεμάτων γίνεται με βάση τη μέση τιμή τριμήνου. Η τελευταία φυσική απογραφή πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία στα πλαίσια του Ισολογισμού της 31.12.2004.

Πελάτες

Το συγκεκριμένο υπόλοιπο στις 31.12.2004 αφορά κυρίως πελάτες της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. ύψους **€ 2.104 χιλ.**, πελάτες της μητρικής ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ύψους **€ 895 χιλ.**, που παρουσιάζονται συνοπτικά στα στοιχεία των ατομικών Ισολογισμών της Εταιρείας και πελάτες της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ ύψους **€ 500 χιλ.**

Επιταγές Εισπρακτέες

Οι επιταγές εισπρακτέες συνδέονται αποκλειστικά με την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και αφορούν μεταχρονολογημένες επιταγές πελατών οι οποίες φυλάσσονται στη Τράπεζα Πειραιώς.

Χρεώστες Διάφοροι

Το υπόλοιπο **€ 2.223 χιλ.** του συγκεκριμένου κονδυλίου διαμορφώνεται κυρίως από την απαίτηση ύψους **€ 1.614 χιλ.** της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. από την πώληση ακινήτου της επί της Λ. Ηρακλείου το 2002. Η συγκεκριμένη απαίτηση σύμφωνα με το σχετικό αγοραπωλητήριο συμβάλλαιο θα εξοφληθεί σταδιακά μέχρι τον Φεβρουάριο του 2009. Τα υπόλοιπα του κονδυλίου «Χρεώστες Διάφοροι» της

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και της μητρικής εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ύψους **€ 377 χιλ** και **€ 134 χιλ.** αντίστοιχα αφορούν απαιτήσεις τους έναντι του Ελληνικού Δημοσίου από προκαταβολές φόρων εισοδήματος.

Χρηματικά διαθέσιμα

Το υπόλοιπο **€ 16.913 χιλ.** αφορά χρηματικά διαθέσιμα που προέρχονται κυρίως από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ ύψους **€ 14.574 χιλ.** και την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. ύψους **€ 1.965 χιλ.** Το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμούς όψεως και προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς.

Ίδια Κεφάλαια

Στις 31.12.2004 η ανάλυση των Ιδίων Κεφαλαίων σε ενοποιημένο επίπεδο είναι ως ακολούθως:

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.07.2003
(ποσά σε €)	
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	21.024.415,87
Καταβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	41.596.968,74
Τακτικό Αποθεματικό	1.350.172,01
Έκτακτα Αποθεματικά	1.108,82
Διαφορές από αναπροσαρμογή συμμετοχών & χρεογράφων	19.576,39
Διαφορές από αναπροσαρμογή ακινήτων, συμμετοχών & χρεογράφων	8.361.115,86
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	58.944,23
Αποτελέσματα εις νέο	6.217.302,00
Δικαιώματα Μειοψηφίας	16.921.689,43
Μείον: Διαφορές Ενοποίησης	-35.299.767,64
ΣΥΝΟΛΟ	60.251.525,71

Η αύξηση κατά **€ 10.297 χιλ.** των ενοποιημένων Ιδίων Κεφαλαίων το 2004 σε σχέση με το 2003 οφείλεται κυρίως στην υπεραξία της αναπροσαρμογής των ακινήτων της μητρικής εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ύψους **€ 7.635 χιλ.** και προέρχεται κατά **€ 6.534 χιλ.** από το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη και κατά **€ 1.101** από την κατά 34% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία της Εταιρείας σε οικοπεδική έκταση στον Αγ. Στέφανο Αττικής. Επίσης σχετικό κονδύλι υπεραξίας από αναπροσαρμογή αξίας των ακινήτων της, ύψους **€ 726 χιλ.** υπολογίσθηκε και για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ.

Προβλέψεις

Στις 31.12.2004 το συγκεκριμένο κονδύλι ανερχόταν σε **€ 3.345 χιλ.** και αφορούσε κατά **€ 3.137 χιλ.** προβλέψεις υποτίμησης ακινήτων της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΠ, οι οποίες προέρχονται κυρίως από τη διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και αποτίμησης των ακινήτων της Βασ. Σοφίας 75 και του σταθμού στάθμευσης αυτοκινήτων του εμπορικού κέντρου «Αίθριο» στο Μαρούσι.

Προμηθευτές

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά ουσιαστικά την ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε., το σχετικό υπόλοιπο της οποίας ανέρχεται σε ποσό **€ 444 χιλ.**

Τράπεζες –βραχυπρόθεσμοι λογαριασμοί

Το υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου ανέρχεται σε **€ 5.698 χιλ.** και αφορά τραπεζικό δανεισμό κατά **€ 4.132 χιλ.** της ΗΛΕΚΤΡΑ Α.Ε. και κατά **€ 1.566 χιλ.** της μητρικής εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε..

Προκαταβολές Πελατών

Το ποσό των **€ 800 χιλ.** αφορά προκαταβολή που έλαβε η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ για την πώληση του ακινήτου της επί της Λ. Β. Σοφίας 75 στην Αθήνα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανέρχεται σε **€ 8.000 χιλ.** και η συγκεκριμένη μεταβίβαση ολοκληρώθηκε στις 31.03.2005.

Φόροι – Τέλη

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου για την πληρωμή φόρων και τελών ύψους **€ 701 χιλ.** στις 31.12.2004 προέρχονται κυρίως από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ κατά **€ 408 χιλ** και την ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.κατά **€ 256 χιλ.** Στη παραπάνω φορολογική υποχρέωση της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνεται και ποσό **€ 270 χιλ.** από διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων.

Μερίσματα Πληρωτέα

Το συγκεκριμένο κονδύλι στις 31.12.2004 αφορά μερίσματα πληρωτέα του Ομίλου προς τρίτους ύψους **€ 4.679 χιλ.** και πρόκειται να καλυφθεί εντός του 2005.

Πιστωτές διάφοροι

Το υπόλοιπο του κονδυλίου στις 31.12.2004 αποτελείται από αρκετά μικρότερα υπόλοιπα που αφορούν κυρίως αγορές αγαθών και υπηρεσιών για τις λειτουργικές ανάγκες της Ομίλου.

5 ΝΕΑ ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

5.1 Νέο αντικείμενο εργασιών

Σε σχέση και με τις δραστηριότητες της προηγούμενης χρήσης του 2004, όπου τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας προέρχονταν κατά 53% από την παροχή υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και κατά 47% από επενδύσεις σε συμμετοχές, η νέα δραστηριότητα της Εταιρείας επικεντρώνεται ουσιαστικά στις επενδύσεις σε συμμετοχές, εκ των οποίων η Εταιρεία θα αντλεί τα έσοδα της.

5.2 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας θα προέρχεται από τα έσοδα εκ μερισμάτων των συμμετοχών της στις εταιρείες ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», καθώς και από τα κέρδη των τυχόν αγοραπωλησιών μετοχών, στις οποίες θα προβεί η Εταιρεία. Τα έσοδα εκ μερισμάτων εκτιμάται πως θα υπερβαίνουν ετησίως το ποσό των € 4,4 εκ.

5.3 Επενδυτική Πολιτική

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας θα διαμορφωθεί στα πλαίσια της δραστηριότητάς της, στις επενδύσεις σε συμμετοχές και ανάλογα με τις επενδυτικές ευκαιρίες που θα παρουσιασθούν, με στόχο να επιτευχθεί ένα καλό επίπεδο κερδοφορίας με αντίστοιχα καλή χρηματοοικονομική διάρθρωση.

5.4 Προηγούμενος κύριος κλάδος δραστηριότητας

Στην προηγούμενη χρήση του 2004, η επιμέρους δραστηριότητα της παροχής υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας είχε αναπτυχθεί σε τέσσερις βασικές κατηγορίες υπηρεσιών:

Υπηρεσίες Τεχνικού Συμβούλου

Οι υπηρεσίες τεχνικού συμβούλου αφορούν κύρια τις εργασίες της ανάληψης ή υποστήριξης της τεχνικής διοίκησης έργων ακίνητης περιουσίας καθώς και τις εργασίες της τεχνικής επίβλεψης κατασκευής ακινήτων. Επίσης, στο αντικείμενο του τεχνικού συμβούλου περιλαμβάνονται και οι εργασίες γνωμοδοτήσεων επί τεχνικών θεμάτων και πιστοποιήσεων της τεχνικής εξέλιξης και προόδου έργων ακινήτων.

Οι κυριότερες εταιρείες, που δραστηριοποιούνται στο χώρο της παροχής υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου, είναι η ΑΔΚ Α.Ε., ΚΙΩΝ Α.Ε. κ.ά.. Η Εταιρεία έχοντας αναλάβει ήδη την τεχνική διοίκηση σημαντικών έργων συγκεντρώνει πολύτιμη τεχνογνωσία στην ανάπτυξη μεγάλων έργων κυρίως εμπορικού και ψυχαγωγικού χαρακτήρα.

Υπηρεσίες Εμπορικού Συμβούλου

Οι υπηρεσίες εμπορικού συμβούλου περιλαμβάνουν ένα σημαντικό φάσμα εργασιών, που σχετίζεται με την αποτίμηση ακινήτων, τις μεθόδους και πρακτικές αποδοτικότερης εκμετάλλευσης χώρων, την αναζήτηση και εξεύρεση ακινήτων καθώς και τη διαμεσολάβηση στις διαδικασίες και διαπραγματεύσεις πωλήσεων – αγορών – μισθώσεων ακινήτων. Υπάρχουν αρκετές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο χώρο της παροχής εμπορικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας. Οι πιο γνωστές εταιρείες είναι οι LAMBERT SMITH & HAMPTON, ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ καθώς και θυγατρικές εταιρείες τραπεζών όπως η ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, η EFG PROPERTIES κ.ά.

Η Εταιρεία παρέχοντας τις εμπορικές της υπηρεσίες σε σημαντικά έργα του χώρου ακίνητης περιουσίας, που παρουσιάζουν πολλές ιδιομορφίες και πολυπλοκότητα, όπως για παράδειγμα η

εκμετάλλευση του μεγάρου του Μ.Τ.Σ., διαμορφώνει μιά βάση εμπειρίας που δύσκολα δημιουργείται στη χώρας μας.

Υπηρεσίες Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

Οι υπηρεσίες χρηματοοικονομικού συμβούλου αφορούν την εκπόνηση ή αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων έργων και εταιρειών ακινήτων, τις μεθόδους και τεχνικές χρηματοδότησης μεγάλων επενδύσεων (PPI's, PFI's κλπ), τις μεθόδους και τεχνικές σύστασης και λειτουργίας θεσμικών χαρτοφυλακίων ακινήτων (Αμοιβαία Κεφάλαια και Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας), την αποδοτική αξιοποίηση του ευρύτερου οικονομικού, φορολογικού και επενδυτικού πλαισίου που διέπει το χώρο της ακίνητης περιουσίας.

Οι κυριότερες εταιρείες, που παρέχουν παρόμοιες υπηρεσίες, είναι οι θυγατρικές εταιρείες των πολυεθνικών εταιρειών ελεγκτών και συμβούλων επιχειρήσεων (π.χ. Pricewaterhousecoopers, Ernst&Young κ.ά). Η παροχή υπηρεσιών χρηματοοικονομικής υποστήριξης σε σημαντικά έργα και πρωτοπόρες επενδύσεις, όπως η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π, δημιουργούν μια σημαντική βάση επιτυχημένης δραστηριότητας στην παροχή εξειδικευμένων χρηματοοικονομικών συμβουλών ακίνητης περιουσίας.

Διαχείριση και Συντήρηση Ακίνητης Περιουσίας

Οι υπηρεσίες διαχείρισης και διοίκησης κτιρίων αφορούν εργασίες που πραγματοποιούνται προς όφελος των ιδιοκτητών και των χρηστών ακινήτων, σε καθημερινή και περιοδική βάση. Οι εργασίες αυτές είναι συνήθως συνδυασμός τεχνικών, εμπορικών, οικονομικών και νομικών υπηρεσιών και έχουν κυρίως επαναλαμβανόμενο χαρακτήρα (π.χ. είσπραξη ενοικίων, έκδοση κοινοχρήστων κλπ). Η επιτυχής κάλυψη των αναγκών των ιδιοκτητών και χρηστών των ακινήτων, πραγματοποιείται κυρίως με τον άμεσο και σωστό συντονισμό των ειδικών τεχνικών μέσων, του εξειδικευμένου προσωπικού και των εξωτερικών συνεργατών, που απαιτούνται για την καλή εκτέλεση των εργασιών.

Ο συγκεκριμένος χώρος, σε επίπεδο οργανωμένης διαχείρισης και διοίκησης κτιρίων, είναι αρκετά νέος στη χώρα μας και ουσιαστικά δεν υπάρχει σαφώς προσδιορισμένος ανταγωνισμός. Σε επίπεδο περισσότερο τεχνικής συντήρησης κτιριακών εγκαταστάσεων θα μπορούσαν να αναφερθούν οι εταιρείες AXIMA Α.Ε. και ABB HELLAS.

6 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» παρουσιάζει πορεία σταθερής ανάπτυξης με καλύτερες μελλοντικές προοπτικές, δεδομένου ότι έχουν ξεκινήσει οι διαδικασίες διαμόρφωσης της καινούριας πτέρυγας του Καζίνο που πιστεύεται ότι θα τύχει μεγάλης αποδοχής από την πελατεία της αφού ο χώρος παίζει με την έναρξη λειτουργίας της καινούριας πτέρυγας ουσιαστικά θα διπλασιαστεί. Επίσης, η διοίκηση της εξαγοραζόμενης εταιρείας εντείνει τις προσπάθειες της για την περαιτέρω αύξηση του πελατειακού κοινού του ξενοδοχείου.

Η ολοκλήρωση των νέων επενδύσεων της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» θα έχει σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία εγκαταστάσεων που θα αυξήσουν την παραγωγικότητα και τη κερδοφορία της εταιρείας .

Επίσης, η «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» εξετάζει την επέκταση και συμμετοχή της σε νέες υποσχόμενες αγορές του εξωτερικού.

7 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

7.1 Επιπτώσεις στη δραστηριότητα της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

Η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. μετά την εξαγορά του 7% της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» θα δραστηριοποιείται στον κλάδο των συμμετοχών με βασικούς τομείς επενδύσεων στους παρακάτω κλάδους:

- ❑ τον κλάδο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσίας (real estate investment) μέσω της θυγατρικής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ. Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμη εταιρεία του Ν. 2778/99 με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση (αγορά, πώληση, μίσθωση) έτοιμων ακινήτων, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό.
- ❑ τον κλάδο της ψυχαγωγίας – καζίνο μέσω της επένδυσης της στο «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

7.2 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών - κερδοφορίας

Τα έσοδα της Εταιρίας θα προέρχονται κυρίως από τις μερισματικές αποδόσεις των συμμετοχών της στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ και στο «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» καθώς και από τις λοιπές δραστηριότητες της εταιρίας αναφορικά με τις επενδύσεις της και τη διαχείριση των διαθεσίμων της. Λαμβάνοντας υπόψη το προσδοκώμενο ύψος μερισματικών εσόδων της Εταιρίας, το χαμηλό λειτουργικό της κόστος και τον αφορολόγητο χαρακτήρα των εσόδων της (μερίσματα) εκτιμάται πως η Εταιρία θα είναι σε θέση να παρουσιάσει κερδοφορίες αρκετά βελτιωμένες σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις.

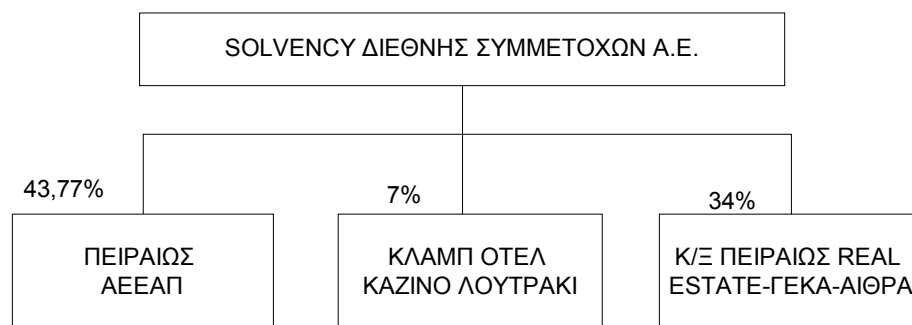
7.3 Επενδυτική πολιτική

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας θα έχει σαν στόχο τόσο την περαιτέρω αξιοποίηση των συμμετοχών της όσο και την αναζήτηση και επιλογή νέων επενδύσεων σε συμμετοχές αποδόσεων. Η χρηματοδότηση των μελλοντικών επενδύσεων αναμένεται πως θα στηριχθεί σε τραπεζικό δανεισμό και στην επανεπένδυση μέρους των κερδών της Εταιρείας.

7.4 Επίδραση στη μερισματική πολιτική της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

Με δεδομένο τον αφορολόγητο χαρακτήρα των εσόδων από μερίσματα και τις αναμενόμενες βελτιωμένες κερδοφορίες που θα παρουσιάσει η Εταιρία, εκτιμάται πως η μερισματική της πολιτική θα μπορεί να βελιωθεί σημαντικά σε σχέση με αυτές των προηγούμενων χρήσεων.

7.5 Διάρθρωση του Ομίλου μετά την εξαγορά



8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ – «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

8.1 Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία είναι γραμμένη στα μητρώα των Ανωνύμων Εταιρειών με Α.Μ.Α.Ε 33296/01/Β/95/227. Η έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 του καταστατικού της ορίστηκε ο Δήμος Αθηναίων και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βουκουρεστίου 11.

Με την από 08.02.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η διεύρυνση του σκοπού της Εταιρείας (ΦΕΚ 8693/22.09.2000) με την προσθήκη της παραγράφου 4.3. του άρθρου 4 του καταστατικού της ως εξής:

1. Η ίδρυση, εκμετάλλευση, συμμετοχή και λειτουργία επιχείρησης Καζίνο, κοινοπρακτικά στην περιοχή Δήμου Περαχώρας – Λουτρακίου στη θέση «Λειβαδάκι», ως η υπ' αριθμ. 290/14.02.1995 απόφαση του Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ τ. Β' 101/95).
2. Η κατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση πάσης φύσεως τουριστικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα και ειδικότερα μαρίνων, ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, εστιατορίων, κλπ.
3. Η λειτουργία και εκμετάλλευση τουριστικών επιχειρήσεων, η παροχή υπηρεσιών στον τουριστικό τομέα και ενδεικτικά η διοργάνωση ταξιδίων, συνεδρίων και συναφών εκδηλώσεων.

Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρεία μπορεί να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου και να συμμετέχει σε διαγωνισμούς λήψεως αδειάς ΚΑΖΙΝΟ σε άλλες περιοχές της Ελλάδος, εφόσον τούτο επιτρέπεται κατά νόμο. Επίσης για την επίτευξη του σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί:

- α. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο.
- β. Να ιδρύει υποκαταστήματα ή γραφεία οπουδήποτε στο εσωτερικό ή εξωτερικό
- γ. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε εταιρεία ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.
- δ. Να αγοράζει, μισθώνει ή άλλως πως αποκτά ακίνητα και παντός φύσεως δικαιώματα εμπράγματα ή ενοχικά και γενικά να ενεργεί οτιδήποτε απαραίτητο για την επίτευξη των ως άνω σκοπών».

Δεν υφίσταται άλλη τροποποίηση του σκοπού της Εταιρείας μετά την 08.02.2000

8.2 Ιστορικό

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1995 με την επωνυμία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ ΚΑΖΙΝΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.». Οι ιδρυτικοί μέτοχοι της Εταιρείας είναι η εταιρεία POWERBROOK PLC και η κα. LILY EISS.

Την 15.01.1995 η Εταιρεία συνέστησε με την ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ Α.Τ.Ε. Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. Το από 28.04.1995 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, το οποίο ορίζεται ως επικύρωση, επανάληψη, υλοποίηση και διόρθωση της από 15.01.1995 συμφωνίας μεταξύ των αυτών μερών, έχει καταχωρηθεί στα οικεία βιβλία του Πρωτοδικείου Κορίνθου με αριθμό 219/23.06.1995. Έδρα της Κοινοπραξίας ορίστηκε ο δήμος Λουτρακίου.

Στο ιδιωτικό συμφωνητικό σύστασης της κοινοπραξίας αναφέρονται οι όροι συμμετοχής και οι υποχρεώσεις της ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ Α.Τ.Ε. και της ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε., το επενδυτικό πρόγραμμα και οι εγγυήσεις εκτέλεσης του επενδυτικού προγράμματος.

Η Κοινοπραξία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.», στην οποία συμμετέχει η «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», μετείχε σε διαγωνισμό για την απόκτηση της άδειας λειτουργίας του Καζίνο Λουτρακίου η οποία της παραχωρήθηκε με την υπ' αριθ. 290/15.2.1995 απόφαση του Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 101/15.2.1995)

Τα ποσοστά συμμετοχής της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» και της «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.)» στην κοινοπραξία είναι τα εξής:

Έτη	Ποσοστό (%) ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ	Ποσοστό (%) ΑΤΕΚΛ
Τα πρώτα 7,5 έτη από την ημέρα λήψης άδειας (14.2.1995 – 14.8.2002)	88%	12%
Από τα 7,5 έτη έως το 15 ^ο έτος (14.8.2002 – 14.2.2010)	86%	14%
Από το 16 ^ο έτος έως το 38 ^ο έτος (14.2.2010 – 14.2.2033)	84%	16%
Υπόλοιπο διάστημα έως το 50 ^ο έτος (14.2.2033-14.2.2045)	50%	50%
Μετά το 50 ^ο έτος (14.2.2045 -)	0%	100%

Σύμφωνα με την έκθεση νομικού ελέγχου η άδεια που σχετίζεται για την ίδρυση και λειτουργία Καζίνο καθώς και η άδεια λειτουργίας εστιατορίων, μπαρ και λοιπών εγκαταστάσεων που λειτουργούν εντός της επιχείρησης Καζίνο, έχουν εκδοθεί στο όνομα της Κοινοπραξίας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.», στην οποία συμμετέχει η ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.

8.3 Αντικείμενο εργασιών – Προσφερόμενες υπηρεσίες - Δίκτυο διανομής – Ανάλυση κύκλου εργασιών.

Η ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε. δεν αναπτύσσει δική της δραστηριότητα

Βασικός σκοπός της είναι η συμμετοχή της στην Κοινοπραξία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Ε.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.» η οποία έχει αναλάβει την άδεια λειτουργίας, εκμετάλλευσης και διαχείρισης του Καζίνο Λουτρακίου.

Η Κοινοπραξία, ξεκινώντας τη λειτουργία της από το Σεπτέμβριο του 1995 και μέχρι σήμερα διαρκώς αναπτύσσεται και έχει εξελιχθεί σε μία από τις δυναμικότερες επιχειρήσεις στο χώρο της ψυχαγωγίας που προσφέρει ο κλάδος των ΚΑΖΙΝΟ και ο χώρος του τουρισμού γενικότερα. Αρχικά, και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Άδεια Ίδρυσης Λειτουργίας και εκμετάλλευσης Καζίνο, η Κοινοπραξία προχώρησε στην κατασκευή του συγκροτήματος Καζίνο στο οποίο εκτός από τους χώρους διεξαγωγής τυχερών παιχνιδιών περιλαμβάνονται και οι χώροι εστιατορίου, καφετέριας και μπαρ. Στη συνέχεια, προσώρησε στην κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων.

Σχετικά με την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Κοινοπραξίας, παραμένει σε εκκρεμότητα η κατασκευή τουριστικού λιμένα (Μαρίνα). Η κοινοπραξία, σύμφωνα με δήλωση του Νομικού της Συμβούλου, έχει υποβάλλει νομίμως και εμπροθέσμως όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά σχέδια και μελέτες στην Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων (η οποία είναι και υπεύθυνη για την έκδοση αυτών των αδειών), αλλά η κατασκευή του έργου δεν έχει

προχωρήσει αφού το συναρμόδιο Υπουργείο Πολιτισμού, μέσω του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (ΚΑΣ), γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της μη έγκρισης κατασκευής του. Κατόπιν της εξέλιξης αυτής η Κοινοπραξία αναμένει την τελική απόφαση των αρμοδίων Υπουργών.

Παρακάτω περιγράφονται τα συγκροτήματα «Καζίνο» και «Ξενοδοχείο».

Οι εγκαταστάσεις του Καζίνο βρίσκονται εντός οικοπέδου 9.000 τ.μ. στο Δήμο Λουτρακίου – Περαιώνας στη θέση «Λειβαδάκι». Ο χώρος των παιγνίων περιλαμβάνει τραπέζια παιγνίων και μηχανήματα τυχερών παιγνίων (slot machines) με νόμισμα σε 2 επίπεδα, ενώ υπάρχει ιδιωτικός χώρος παιγνίων (V.I.P room) στον οποίο έχουν πρόσβαση οι έχοντες τη χρυσή κάρτα μέλους V.I.P. Στους χώρους αυτούς λειτουργούν σήμερα 70 τραπέζια τυχερών παιγνίων από τα οποία 7 λειτουργούν στον ιδιωτικό χώρο παιγνίων (V.I.P room) και 700 μηχανήματα τυχερών παιγνίων.

Τα τυχερά παίγνια που διεξάγονται στα τραπέζια και ο αριθμός των τραπεζιών ανά τυχερό παίγνιο παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	American Roulette	American Dice	Caribbean Stud Poker	Black Jack	Punto Banco	ΣΥΝΟΛΟ
Αριθμός Τραπεζιών	34	1	8	26	1	70

Επίσης, το Καζίνο διαθέτει 700 slot machines μερικά από τα οποία είναι τα εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΝΟΜΙΣΜΑΤΩΝ					
Ten Times Pay	I.C. Money	Winning Richies	5/10 Time Pay	Frog Prince	Monsters

Στους περιφερειακούς χώρους συμπεριλαμβάνεται το εστιατόριο, η καφετέρια και το μπάρ και άλλοι χώροι οι οποίοι περιγράφονται παρακάτω:

Εντός του κυρίως χώρου παιγνίων λειτουργούν καθ'όλη τη διάρκεια του 24ώρου και όλες τις ημέρες της εβδομάδας το εστιατόριο, τα bar και η cafeteria. Στον ίδιο χώρο είναι επίσης εγκατεστημένο το εστιατόριο Neptune δυναμικότητας 110 θέσεων. Επίσης υπάρχει ψυχαγωγία με ορχήστρα και δυνατότητα διοργάνωσης festival και παρουσιάσεις ειδικών προγραμμάτων.

Επίσης στους περιφερειακούς χώρους συμπεριλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις υποστήριξης του Καζίνο (γραφεία διοίκησης προσωπικού, ταμεία, χώροι εξυπηρέτησης υπαλλήλων, κλπ) και άλλοι βοηθητικοί χώροι στέγασης και αποθήκευσης μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων.

Η Κοινοπραξία, παράλληλα με τη δραστηριοποίησή της στον κλάδο των Καζίνο, έχει εισέλθει στο χώρο του Τουρισμού και ειδικότερα στον κλάδο πολυτελών ξενοδοχείων. Συγκεκριμένα, η Κοινοπραξία (σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Άδεια Ίδρυσης Λειτουργίας και Εκμετάλλευσης

Καζίνο) έχει προχωρήσει στην ανέγερση και κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας κατηγορίας 5 αστέρων η οποία βρίσκεται στο Λουτράκι Κορινθίας στη Θέση Λειβαδάκι. Η εν λόγω ξενοδοχειακή μονάδα βρίσκεται σε οικόπεδο συνολικής έκτασης 17.940 τ.μ. Το ξενοδοχείο διαθέτει 267 πολυτελή δωμάτια (συμπεριλαμβάνονται 13 σουίτες) τα οποία παρουσιάζονται παρακάτω:

- Royal Balcony Suites (5 δωμάτια)
- Golden Sunset Suites (5 δωμάτια)
- Junior Suites (3 δωμάτια)
- Executive Rooms (137 δωμάτια)
- Deluxe Rooms (117 δωμάτια)

8.4 Ακίνητη περιουσία – Πίνακας εξέλιξης λογιστικής αξίας παγίων

ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.

Η Εταιρεία έχει ως κύρια επιχειρηματική δραστηριότητα την παρακολούθηση και τη διαχείριση της συμμετοχής της στην Κοινοπραξία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.» και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικά πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Η αναπόσβεστη αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας στις 31/12/04 σύμφωνα με τον Ισολογισμό, έχουν ως εξής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31/12/04	ΠΟΣΟΣΤΟ %	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31/12/03	ΠΟΣΟΣΤΟ %
ΓΗΠΕΔΑ-ΟΙΚΟΠΕΔΑ	801.173,88	84,9%	801.173,88	99%
ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	106.207,83	11,3%	-	
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	6.830,40	0,7%	4.982,68	0,6%
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	29.722,97	3,2%	2.884,31	0,4%
ΣΥΝΟΛΟ	943.935,08	100%	809.040,87	100%

Κοινοπραξία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.) – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Καζίνο Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.»

Τα κτίρια του καζίνο και του ξενοδοχειακού συγκροτήματος έχουν ανεγερθεί σε γήπεδα που έχουν παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος στην κοινοπραξία από την «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ», στην οποία συμμετέχει κατά 99% ο Δήμος Λουτρακίου – Περαχώρας. Σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού κοινοπραξίας, μετά την πάροδο 38 ετών από την ημέρα λήψης της άδειας, την έγγαιο ιδιοκτησία των ακινήτων αναλαμβάνει η (Α.Τ.Ε.Κ.Λ.), δηλαδή ο Δήμος Λουτρακίου – Περαχώρας, ο οποίος μετά και την περίοδο 50 ετών αποκτά 100% της ιδιοκτησίας

των ανωτέρων και όσων κτιρίων θα έχουν ανεγερθεί σ'αυτά καθώς και την άδεια λειτουργίας καζίνο, άνευ ανταλλάγματος.

Η αναπόσβεστη αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων της κοινοπραξίας στις 31/12/04, έχουν ως εξής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31/12/04	ΠΟΣΟΣΤΟ %	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31/12/03	ΠΟΣΟΣΤΟ %
ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	73.127.587,95	77,94%	75.261.241,02	77,44%
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	7.772.917,31	8,29%	7.826.210,91	8,06%
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	6.798,76	0,01%	8.174,01	0,01%
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	9.804.407,31	10,45%	10.848.229,12	11,17%
ΕΞΟΔΑ ΠΟΛΥΤΟΥΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	1.188.470,19	1,27%	1.520.661,67	1,57%
ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝ/ΣΕΙΣ	-	-	-	-
ΑΚΙΝ/ΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ	1.926.410,68	2,06%	1.727.091,05	1,78%
ΣΥΝΟΛΟ	93.826.592,20	100%	97.191.607,78	100%

8.5 Μετοχική σύνθεση της ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.

Πρίν την εξαγορά

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας πριν την εξαγορά του 7% είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό %
Powerbrook Spain S.L.	69.322.500	78,00%
Τράπεζα Πειραιώς	18.130.500	20,4%
EFG Eurobank	1.422.000	1,6%
Σύνολα	88.875.000	100%

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας μετά την εξαγορά θα έχει ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό %
Powerbrook Spain S.L.	69.322.500	78,00%
Τράπεζα Πειραιώς	11.909.250	13,4%
Πειραιώς Real Estate νυν SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	6.221.250	7%
EFG Eurobank	1.422.000	1,6%
Σύνολα	88.875.000	100%

8.6 Διοίκηση – Διεύθυνση εργασιών

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας είναι το εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
1. Αντώνης Στεριώτης	Πρόεδρος Δ.Σ.& Διευθύνων Σύμβουλος
2. Enrico Aidan	Αντιπρόεδρος
3. Itzhak Wolf	Μέλος Δ.Σ.
4. Dr. Leo Wallner	Μέλος Δ.Σ.
5. Γεώργιος Λιακόπουλος	Μέλος Δ.Σ.

Τα κυριότερα στελέχη της εταιρείας είναι με σύντομη βιογραφική αναφορά είναι τα παρακάτω:

Α. Διευθυντικά στελέχη, Μέλη του Δ.Σ.

Αντώνης Στεριώτης, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Ξεκίνησε τη συνεργασία του με την εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» το 2001 ως διευθυντής εταιρικής στρατηγικής και ανάπτυξης και διορίστηκε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος το 2004. Πρίν τη συνεργασία του με την εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.», ο κύριος Στεριώτης κατείχε διευθυντικές θέσεις στο Corporate Finance and Investment στον τραπεζικό τομέα. Ο κύριος Στεριώτης είναι πτυχιούχος στα Οικονομικά .

Γεώργιος Γιαννιτσόπουλος, Οικονομικός Σύμβουλος

Ο Γεώργιος Γιαννιτσόπουλος ξεκίνησε την συνεργασία του με την εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» από την ίδρυσή της και είναι οικονομικός σύμβουλος. Πρίν τη συνεργασία του με την εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» συνεργάστηκε σαν σύμβουλος και με άλλες εταιρείες. Έχει πλήρη γνώση της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας και λογιστικών θεμάτων και είναι μέλος του Εμποροβιομηχανικού Επιμελητηρίου.

Θωμάς Γάβρογος, Εσωτερικός Ελεγκτής

Ξεκίνησε τη συνεργασία του με την εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» το 2003 ως Εσωτερικός Ελεγκτής μετά από μια εντεκαετή σταδιοδρομία στην δημόσια και βιομηχανική Λογιστική στην Ελλάδα και στην Αγγλία. Ο κύριος Γάβρογος έχει εξειδικευμένη γνώση της διεθνούς Λογιστικής και Ελεγκτικής και είναι μέλος ACCA, IIA, HIIA και του Ελληνικού Οικονομικού επιμελητηρίου. Ο κύριος Γάβρογος είναι πτυχιούχος στην Λογιστική και Οικονομικά .

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, όπως ανωτέρω αναφέρεται δεν μεταβλήθηκε και παραμένει το ίδιο πριν και μετά την εξαγορά του ποσοστού.

Τα Μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας και τα στελέχη της διεύθυνσής της δεν έχουν καταδικασθεί τελεσίδικα για πράξεις ατιμωτικές, ούτε για οικονομικά εγκλήματα, ούτε είναι αναμειγμένα σε δικαστικές εκκρεμότητες που αφορούν πτώχευση, εγκληματική πράξη και απαγόρευση άσκησης:

- επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- χρηματιστηριακών συναλλαγών,
- επαγγέλματος ως σύμβουλος επιχειρήσεων, διευθυντικό στέλεχος τραπεζών και ασφαλιστικών εταιριών, ανάδοχος έκδοσης, στέλεχος χρηματιστηριακών εταιριών κ.λ.π.

8.7 Συμμετοχές μελών Δ.Σ. και κυριότερων μετόχων στο Δ.Σ. ή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών

Μέτοχος ή Μέλος ΔΣ	Εταιρεία που συμμετέχει	Ποσοστό Συμμετοχής	Θέση στο Δ.Σ.
Αντώνης Στεριώτης	REDEV A.E.	-	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Enrico Aidan	KAZINO ΡΟΔΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.	-	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
	ΑΙΝΙΑΣ Α.Ε.	-	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Itzhak Wolf	Powerbrook Spain S.L.	-	Μέλος
Dr. Leo Wallner	Casino Austria Int. AG	-	Πρόεδρος
Γεώργιος Λιακόπουλος	PICAR AE	-	Μέλος

8.8 Απολογιστικά στοιχεία της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

8.8.1 Δραστηριότητα

Η εξέλιξη των εσόδων συμ/χών (Καθαρά κέρδη από συμ/χή σε κοινοπραξία εκμετάλλευσης καζίνο αυτοτελώς φορολογηθέντα) της Εταιρείας κατά την περίοδο 2002 – 2004 παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

(Ποσά σε χιλ. ευρώ)	2002	2003	2004
Έσοδα συμμετοχών (Καθαρά κέρδη από συμμετοχή σε κοινοπραξία εκμετάλλευσης καζίνο αυτοτελώς φορολογηθέντα)	33.501	33.919	35.181

8.8.2 Εξέλιξη Εργασιών – Αποτελεσμάτων 2002-2004

Η εξέλιξη των εργασιών και αποτελεσμάτων της εταιρείας «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» κατά το χρονικό διάστημα 2002 – 2004 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε χιλ. €)	2002	2003	2004
Έσοδα συμ/χών (Καθαρά κέρδη από συμ/χή σε κοινοπραξία εκμετάλλευσης καζίνο αυτοτελώς φορολογηθέντα)	33.501	33.919	35.181
Πλέον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης	0	0	1
Μείον Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	1.415	1.817	3.973
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	32.095	32.104	31.217
Πλέον: Έσοδα χρεογράφων	31	49	58
Πλέον: Έκτακτα και Ανόργανα Έσοδα	268	198	542
Μείον: Έκτακτα και Ανόργανα Έξοδα	199	165	79
Μείον: Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	188	64	260
Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων	32.007	32.122	31.478
Πλέον : Πιστωτικοί Τόκοι και Συναφή Έσοδα	404	229	103
Μείον : Χρεωστικοί Τόκοι και Συναφή Έξοδα	2	1	3
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	32.409	32.350	31.578
Μείον: Σύνολο Αποσβέσεων	9	2	8
Πλέον: προβλέψεις υποτιμήσεως συμμετοχών και χρεογράφων	(435)	712	617
Κέρδη (Ζημιές) προ Φόρων	31.967	33.059	32.187
Πλέον: Φόρος εισοδήματος προηγ. χρήσεων	437	0	0
Μείον : Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι	0	0	0
Μείον : Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	0	0	0
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ.	32.404	33.059	32.187

8.8.3 Ανάλυση οικονομικής κατάστασης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» κατά το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα.

(ποσά σε χιλ.€)	2002	2003	2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Έξοδα Εγκατάστασης	0	0	2
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	0	1
Αναπόσβεστα Έξοδα Εγκατάστασης	0	0	1
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	830	830	971
Μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	19	20	28
Αναπόσβεστες Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	810	809	943
Συμμετοχές και Άλλες Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	61	74	74
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	871	883	1.018
Χρεώστες Διάφοροι*	96.287	121.552	101.821
Μετοχές	3.172	3.172	3.172
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις	2.006	1.294	677
Διαθέσιμα	33.638	10.363	30.591
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	131.090	133.793	134.907
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	66	9	64
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	132.027	134.685	135.991

ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	52.164	52.436	52.436
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	42.832	42.560	42.560
Αποθεματικά (τακτικό- ειδικά – έκτακτα - αφορολόγητα)	6.165	7.818	9.427
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	101.161	102.814	104.423
Προβλέψεις	223	272	549
Προμηθευτές		1	223
Φόροι – Τέλη	67	50	102
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	19	11	14
Μερίσματα Πληρωτέα	30.347	31.406	30.577
Πιστωτές Διάφοροι	196	117	89
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	30.629	31.584	31.006
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	14	14	12
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	132.027	134.685	135.991

* Ανάλυση “Χρεωστές Διάφοροι”

Χρεώστες διάφοροι

Σύμφωνα με την ενημέρωση που παρείχε η εταιρία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» σχετικά με τον λογαριασμό «Χρεώστες Διάφοροι», η ανάλυσή του είναι ως ακολούθως:

- Ποσό € 72.842 χιλ. αφορά μερίσματα από την Κ/ΞΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΑΤΕ – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε. τα οποία πρόκειται να εισπραχθούν.
- Τα ποσά € 3.458 χιλ. και € 20.956 χιλ. αφορούν το ιστορικό κόστος διαφόρων περιουσιακών στοιχείων της επένδυσης στην κοινοπραξία τα οποία αποτελούν την εισφορά κεφαλαίου της εταιρείας προς την κοινοπραξία. Όταν η κοινοπραξία μετατραπεί σε ανώνυμη εταιρεία τα ποσά αυτά θα κεφαλαιοποιηθούν.
- Ποσό € 2.980 χιλ. αφορά πραγματοποιηθέντα έξοδα για την συμμετοχή της εταιρείας σε διαγωνισμό του Ελληνικού για την εκμετάλλευση του καζίνο Πάρνηθας. Η εταιρία έχει προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας και σε αρμόδια όργανα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Από την έκβαση των ανωτέρω προσφυγών θα εξαρτηθεί εάν τα έξοδα αυτά εξοδοποιηθούν ή εάν παραμείνουν περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας.
- Ποσό € 617 χιλ. αφορά επιστροφή φόρου.
- Ποσό € 420 χιλ. αφορά επισφαλή απαίτηση από την εταιρεία REDEV Α.Ε. για την οποία έχει γίνει πρόβλεψη.
- Ποσό € 247 χιλ. αφορά απαιτήσεις οι οποίες συμψηφίζονται με τα μερίσματα της Powerbrook Spain S.L.
- Ποσό € 263 χιλ. αφορά επιστροφή φόρου εισοδήματος.
- Ποσό € 32 χιλ. αφορά επισφαλή απαίτηση από την εταιρεία DOUBLE CONTACT για την οποία έχει γίνει πρόβλεψη.

Φορολογικοί Έλεγχοι

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι τη χρήση 1999, οπότε δεν έχει οριστικοποιηθεί η φορολογική της θέση για την ανέλεγκτη περίοδο 1.1.2000 - 31.12.2004.

Συνοπτικός σχολιασμός των οικονομικών στοιχείων

α. Τα έσοδα συμμετοχών από την Κ/ΞΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΑΤΕ – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε. σημείωσαν αύξηση τη χρήση του 2004 σε σχέση με τη χρήση του 2003 κατά 3,72% ή € 1.262 χιλ.

β. Τα καθαρά αποτελέσματα χρήσεως, μετά την αφαίρεση των εξόδων διοικητικής λειτουργίας, χρηματοπιστωτικών, εκτάκτων ανόργανων εσόδων και εξόδων, και αποσβέσεων ανήλθαν σε € 32.187 χιλ. έναντι Ευρώ 33.059 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 2,64%

Επισημαίνεται ότι τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας έχουν επιβαρυνθεί με ποσό € 2.959 χιλ. που αφορά έξοδα χρήσης για την κατασκευή του Συνεδριακού Κέντρου για το Δήμο Λουτρακίου. Το έργο έχει ολοκληρωθεί και αναμένεται η παράδοσή του προς το Δήμο Λουτρακίου.

γ. Με το από 28/4/95 ιδιωτικό συμφωνητικό Κοινοπραξίας (κοινοπρακτικό), μεταξύ των εταιρειών: «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ Α.Ε.» και «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» η εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» ανέλαβε όλες σχεδόν τις υποχρεώσεις του κατόχου της άδειας λειτουργίας ΚΑΖΙΝΟ όπως αυτές προκύπτουν από την απόφαση 290/14.2.95 του Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 101/Β/15.2.1995). Βασική υποχρέωση μεταξύ άλλων, είναι η εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος της Κοινοπραξίας. Η ανάληψη της υποχρέωσης αυτής επιβεβαιώθηκε και στο από 8.11.96 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Υπουργού Ανάπτυξης ως εκπροσώπου του Ελληνικού Δημοσίου και των εκπροσώπων της Κοινοπραξίας, με το οποίο η «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» ανέλαβε ρητά και ανεπιφύλακτα, ατομικά ως πρωτοφειλέτρια, την εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος ευθυνόμενη έναντι του Ελληνικού Δημοσίου με την ατομική της περιουσία απεριορίστως και ανεξάρτητα από την ύπαρξη και την έκταση ευθύνης της Κοινοπραξίας. Σχετικά με την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Κοινοπραξίας, που συναρτάται με την παραχώρηση της άδειας λειτουργίας ΚΑΖΙΝΟ, παραμένει ακόμη σε εκκρεμότητα η κατασκευή του Τουριστικού Λιμένα (μαρίνα).

8.9 Προβλέψεις αποτελεσμάτων της εξαγοραζόμενης εταιρείας

Οι προβλέψεις των αποτελεσμάτων της εταιρείας «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» και της «Κ/ΞΙΑς ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΑΤΕ – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» για τη χρήση 2005, έχουν όπως παρακάτω :

(ποσά σε χιλ. €)	2005 Π
Έσοδα συμμετοχών (Καθαρά κέρδη από συμ/χή σε κοινοπραξία εκμετάλλευσης καζίνο αυτοτελώς φορολογηθέντα)	38.400
Πλέον: Άλλα Έσοδα Εκμετάλλευσης	0
Μείον Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	2.178
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	36.222
Κέρδη προ Τόκων, Αποσβέσεων και Φόρων	36.222
Πλέον : Πιστωτικοί Τόκοι και Συναφή Έσοδα	90
Μείον : Χρεωστικοί Τόκοι και Συναφή Έξοδα	2
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	36.310
Μείον: Σύνολο Αποσβέσεων	9
Πλέον: προβλέψεις υποτιμήσεως συμμετοχών και χρεογράφων	
Κέρδη (Ζημιές) προ Φόρων	36.301
Πλέον: Φόρος εισοδήματος προηγ. χρήσεων	0
Μείον : Φόροι Χρήσης & Λοιποί Φόροι	0
Μείον : Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	0
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης και Αμοιβές Δ.Σ.	36.301

Έσοδα συμμετοχών - Καθαρά κέρδη από συμ/χή σε κοινοπραξία εκμετάλλευσης καζίνο αυτοτελώς φορολογηθέντα

Τα έσοδα συμμετοχών αφορούν ουσιαστικά τα κέρδη που λαμβάνει η «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» από τη συμμετοχή της στην «Κ/ξιας ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΑΤΕ – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.». Η ανάλυση των καθαρών κερδών της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» από την παραπάνω κοινοπραξία είναι ως ακολούθως:

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ Κ/ΞΙΑΣ ΚΑΖΙΝΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΑΤΕ – ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.	
(ποσά σε χιλ.€)	2005
Έσοδα Τραπεζιών	114.595
Έσοδα Μηχανών SLOTS	95.138
Έσοδα Δωματίων	3.409
Έσοδα Επισιτισμού	3.346
Λοιπά Έσοδα	621
Κύκλος Εργασιών	217.108
Μείον: Φόροι Δημοσίου	73.710
Μείον: Φόρος ΕΟΤ	733
Μικτά Αποτελέσματα	142.665
Μείον Κόστος Πωληθέντων	3.351
Μικτά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	139.314

Μισθοδοσία	25.391
Δώρα και Άδειες	4.398
Εισφορές Εργοδότη	7.699
Λοιπά Επιδόματα	243
Σύνολο Εξόδων Μισθοδοσίας	37.731
Έξοδα ανά Τμήμα	
Τραπεζιών	781
Υποδοχής Πελατών	23
Εξυπηρέτησης Πελατών	37
Μηχανημάτων SLOTS	4`59
Δωματίων	113
Επισιτισμού	388
Διαφήμισης	15.761
Πωλήσεων	375
Γενικής Διεύθυνσης	3.695
Μεταφορών	480
Μηχανογράφησης	34
Λογιστηρίου	579
Ταμείων	91
Αγορών	24
Αποθήκης	17
Ανθρώπινων Πόρων	1.643
Καθαρισμού Ξενοδοχείου	312
Πλυντηρίων	72
Καθαρισμού Καζίνο	119
Ασφαλείας	57
Παρακολούθησης	106
Συντήρησης	2.427
Σύνολο Εξόδων Τμημάτων	27.594
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	65.324
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων	73.990
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	6
Αποσβέσεις	7.200
Κέρδη προ φόρων	66.784

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

Η ανάλυση των προβλέψεων εξόδων διοικητικής λειτουργίας της «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» είναι ως ακολούθως:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»	
(ποσά σε χιλ.€)	2005
Έξοδα Μισθοδοσίας	870
Έξοδα Δικηγόρων	102
Έξοδα Συμβολαιογράφων	12
Έξοδα Τριτων	36
Έξοδα Φιλοξενίας	6
Ενοίκια Γραφείων	100
ΔΕΗ,ΟΤΕ κτλπ	48
Τηλεπικοινωνίες	6
Χαρτικά	6
Αναλώσιμα	6
Έξοδα Μεταφορών	3
Συνδρομές	6
Έξοδα Ταξιδίων	12
Έξοδα Συντήρησης	2,4
Έξοδα Δημοσίευσης	12
Έξοδα Ελεγκτών	9
Έξοδα τραπεζών	1
Φόροι-Τέλη	2,4
Λοιπά Έξοδα	38
Δωρεές	900
Σύνολο Έξοδων Διοικητικής Λειτουργίας	2.178

8.10 Μακροχρόνιοι στόχοι και προοπτικές της εξαγοραζόμενης εταιρείας

Η ανταγωνιστική εποχή που ζούμε δεν αφήνει άλλο δρόμο από τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας και τον εμπλουτισμό των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, αλλά και την ταυτόχρονη διεύρυνση των δραστηριοτήτων . Κινήσεις οι οποίες θα επιτρέψουν στην εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» να συνεχίσει να ηγείται. Είναι γνωστό πως πολλά κράτη αναζητούν μέσω της ανάπτυξης καζίνο την ενίσχυση του τουρισμού, τη διεύρυνση των δυνατοτήτων διασκέδασης, την αντιμετώπιση ανταγωνιστικών αγορών, ή / και την αύξηση των εσόδων τους.

Σε αυτά τα πλαίσια λοιπόν, έχοντας την τεχνογνωσία, το στελεχιακό δυναμικό, και τους χρηματικούς πόρους, η εταιρεία «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.» σχεδιάζει προσεκτικά τα βήματά της σε νέες αγορές με σκοπό να εξελιχθεί σταδιακά σε ηγετική μορφή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

Πυλώνες της προσπάθειάς αυτής είναι οι μέτοχοι του ομίλου , απόφαση των οποίων είναι να καταστήσουν την Ελλάδα εφαλτήριο της διεύρυνσής του στο εξωτερικό. Η τιμή, η πρόκληση, αλλά και οι ευθύνες είναι μεγάλες. Εκφράζεται η πεποίθηση ότι με την αφοσίωση στη εργασία όλων των στελεγχών και με γνώμονα μια καλά σχεδιασμένη στρατηγική, η εταιρεία θα ανταποκριθεί στις

προσδοκίες και θα επιτύχει τους στόχους της. Ισχυρός στρατηγικός της σύμμαχος είναι ο διεθνούς κύρους και παγκοσμίου εμβέλειας όμιλος της Casinos Austria, ο οποίος διαθέτει 69 καζίνο σε 16 χώρες, απασχολεί 9.600 εργαζομένους, το 2004 φιλοξένησε 17,3 εκατομμύρια επισκέπτες ανά τον κόσμο και παρουσίασε έσοδα €2,6 δις και καθαρά κέρδη €39,1 εκατομμύρια.

Πέραν των πρωτοβουλιών της εταιρείας, η φήμη του επιτυχημένου μοντέλου του Καζίνο Λουτρακίου προσελκύει προτάσεις για δημιουργία νέων, ή εξαγορά υφιστάμενων καζίνο σε διάφορα μέρη του κόσμου. Πρωταρχικός της στόχος είναι η αναζήτηση ευκαιριών σε περιοχές όπου τα γεωπολιτικά χαρακτηριστικά είναι γνώριμα, τα δημογραφικά και τα μακροοικονομικά στοιχεία είναι ευνοϊκά και τα περιθώρια ανάπτυξης σημαντικά. Το μέγεθος, το είδος και το ύψος του καζίνο που αποσκοπεί η εταιρεία να δημιουργήσει, το ύψος της επένδυσης, αλλά και η επιλογή τοπικών συμμάχων, είναι συνάρτηση των ανωτέρω χαρακτηριστικών του εκάστοτε έργου.

Πρώτη προσέγγιση ήταν η Αλβανία, όπου κατατέθηκε κοινή πρόταση με την Casinos Austria για τη δημιουργία του πρώτου καζίνο στην πρωτεύουσα της χώρας. Οι δυσκολίες και οι «ιδιαιτερότητες» της συγκεκριμένης αγοράς ήταν εξαρχής γνωστές, αλλά εκτιμάται ότι ο επαγγελματισμός, η σοβαρότητα και η ποιοτική υπεροχή, στο τέλος διαπρέπουν. Έτσι, παρά το αρνητικό αποτέλεσμα του διαγωνισμού, συνεχίζονται οι προσπάθειές της εταιρείας η οποία ελπίζει ότι η πεποίθηση του αλβανικού λαού, ο οποίος παρακολούθησε από κοντά και αξιολόγησε όλη τη διαδικασία και το αποτέλεσμα του διαγωνισμού, έτσι όπως αυτή αποτυπώθηκε από το σύνολο των τοπικών ΜΜΕ τα οποία έκτοτε διακηρύσσουν ότι η ποιότητα της πρότασής της εταιρείας υπερέιχε μακράν σε όλα τα επίπεδα έναντι του ανταγωνισμού, θα γίνει τελικά και η επίσημη απόφαση της κυβέρνησης.

Εν τω μεταξύ, συνεχίζεται η αναζήτηση ευκαιριών, ενώ παράλληλα προετοιμάζονται οι κινήσεις της εταιρείας για τη συμμετοχή της σε νέους διαγωνισμούς.

9 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε.»

9.1 Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου

Τα μεγαλύτερα έσοδα του κλάδου των «τυχερών παιχνιδιών» όσον αφορά τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης προέρχονται κυρίως από τον ιππόδρομο, την έκδοση κρατικών τυχερών παιχνιδιών (ΛΟΤΤΟ, ΠΡΟ-ΠΟ κ.α.) καθώς και τη λειτουργία καζίνο.

Τη μεγαλύτερη ανάπτυξη τα καζίνο την έχουν γνωρίσει στην Ισπανία, τη Γαλλία, την Ολλανδία, την Πορτογαλία και τη Γερμανία. Οι αρχές που διέπουν τη λειτουργία των καζίνο στις προαναφερθείσες χώρες είναι οι εξής:

- ❖ Αυστηρή και αρκετά περιοριστική νομοθεσία, η οποία όμως εμφανίζει αποκλίσεις μεταξύ των διαφόρων χωρών.
- ❖ Συγκέντρωση των καζίνο σε παραθεριστικά κέντρα.
- ❖ Λειτουργία καζίνο μεγάλης δυναμικότητας κυρίως στην Αμερική και σπανίως στην Ευρώπη.

- ❖ Υψηλός βαθμός πολυτέλειας ο οποίος θεωρείται συχνά αποτρεπτικός για σημαντικό αριθμό πιθανών επισκεπτών, γεγονός που αντικατροπτρίζει τις συνήθειες που επικρατούν στις Ευρωπαϊκές χώρες.

Στις αρχές της δεκαετίας του '60 ψηφίστηκε ο πρώτος νόμος που αφορούσε την ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση επιχειρήσεων καζίνο στην Ελλάδα και οδήγησε στην ίδρυση των δύο πρώτων καζίνο στη χώρα, των καζίνο Ρόδου και Κέρκυρας, ενώ το 1970 ιδρύθηκε το Καζίνο Πάρνηθας. Μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του '90 στην Ελλάδα λειτουργούσαν μόνο τα τρία προαναφερθέντα κρατικά καζίνο τα οποία ήταν υπό κρατικό έλεγχο και υπόκειντο σε πολύ αυστηρούς περιορισμούς .

Με τη θέσπιση του νόμου 2160/1993 και αργότερα του 2206/1994, μετά από προκήρυξη διεθνών πλειοδοτικών διαγωνισμών, χορηγήθηκαν άδειες σε ιδιωτικές εταιρείες για την ίδρυση και λειτουργία νέων καζίνο. Με το νόμο αυτό, επιτράπηκε η χορήγηση αδειών λειτουργίας σε 12 επιχειρήσεις καζίνο σε όλη την Ελλάδα ως εξής: δύο στην Αττική και από μία στη Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα, Χαλκιδική, Πάτρα (Ρίο), Λουτράκι, Σύρο, στο νομό Φλώρινας και στην περιοχή της Δοϊράνης. Τελικά η άδεια για την περιοχή της Δοϊράνης μεταφέρθηκε στην Ξάνθη, η άδεια της Κρήτης και η μία της Αττικής ανακλήθηκαν, ενώ η άδεια για την τελική λειτουργία του καζίνο της Φλώρινας δεν έχει χορηγηθεί ακόμα.

Ο κλάδος των καζίνο για την Ελλάδα συντελεί:

- Στη δημιουργία καινούργιων θέσεων εργασίας κυρίως για τους μόνιμους κατοίκους στις εκάστοτε περιοχές που λειτουργούν
- Στην τουριστική ανάπτυξη και κατασκευή κατάλληλης υποδομής στις εν λόγω περιοχές για προσέλκυση τουρισμού υψηλού εισοδήματος και συνεδριακών εκδηλώσεων
- Στην αύξηση των εσόδων του δημοσίου τομέα και την εισροή συναλλάγματος.

9.2 Επίπεδο Ανταγωνισμού

Η αξία στοιχημάτων της Ελληνικής αγοράς καζίνο τα τελευταία επτά (7) έτη σημείωσε αύξηση άνω του 93%. Καθοριστικός παράγοντας της ανάπτυξης του κλάδου ήταν κυρίως η απελευθέρωση της αγοράς με την έναρξη λειτουργίας νέων καζίνο τα οποία συνδυάστηκαν και με την λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς και οι νέες επενδύσεις στον κλάδο (π.χ. επαναλειτουργία του καζίνο Χαλκιδικής, εξαγορά του καζίνο Πάρνηθας από ιδιώτες, αναβάθμιση του Καζίνο Λουτρακίου κ.α.). Η αξία των στοιχημάτων από € 1.135,7 εκατ. το 1997 έφτασε σε € 2.193,95 εκατ. το 2003, παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξεως του 11,6%.

Τα μικτά έσοδα των καζίνο την περίοδο 1997-2003 παρουσίασαν μέση ετήσια αύξηση της τάξεως του 10,5% και ανήλθαν, το 2003, σε € 526,9 εκατ. Για το έτος 2003, το μερίδιο αγοράς του καζίνο Λουτρακίου στα μικτά έσοδα του συνόλου των επιχειρήσεων καζίνο διαμορφώθηκε σε 35%, του Hyatt σε 30% ενώ αυτό του καζίνο Πάρνηθας σε 16%.

Κατά την περίοδο 2000 – 2003, ο αριθμός των εισιτηρίων στα καζίνο της χώρας παρουσίασε αύξηση της τάξεως του 4,6% από περίπου 2,8 εκατ. εισιτήρια το 2000, σε 2,9 εκατ. εισιτήρια το 2003. Μετά την σημαντική άνοδο που παρατηρήθηκε την περίοδο 1995 – 1996 (αποτελέσματα της έναρξης λειτουργίας των καζίνο Λουτρακίου και Hyatt), ο αριθμός των επισκεπτών παρουσιάζει συγκρατημένη μέση ετήσια αύξηση της τάξεως του 1,6%. Όπως προκύπτει από την ανάλυση μεριδίου αγοράς για το 2003, η αγορά παρουσιάζει τάσεις συγκέντρωσης καθώς στα τρία μεγαλύτερα καζίνο που λειτουργούν κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα (Λουτρακίου, Hyatt και Πάρνηθας) αντιστοιχεί το 82% των συνολικών εισιτηρίων.

9.3 Θέση της εταιρείας στον κλάδο

Τα τρία μεγαλύτερα Ελληνικά καζίνο (Λουτρακίου, Hyatt και Πάρνηθας) συγκεντρώνουν άνω του 80% της συνολικής αξίας των στοιχημάτων (το ποσοστό αυτό κυμάνθηκε από 85,3% το 1998 μέχρι 79,5% το 2003, γεγονός που υποδηλώνει μια σημαντική τάση συγκέντρωσης του κύκλου εργασιών στα καζίνο που βρίσκονται κοντά στα αστικά κέντρα.

Ο αριθμός εισιτηρίων, στα τρία μεγαλύτερα Ελληνικά καζίνο, την τελευταία πενταετία (1999 – 2003) παρουσίασε μείωση (με εξαίρεση το καζίνο Πάρνηθας στο οποίο παρουσιάστηκε αύξηση της τάξεως του 61%), η οποία έφτασε το 4,5% για το Καζίνο Λουτρακίου και το –2,4% για το καζίνο Hyatt. Τα παραπάνω αυξημένα μεγέθη του καζίνο Πάρνηθας προέρχονται ουσιαστικά από την σημαντική αναδιάρθρωση, που πραγματοποιήθηκε στην λειτουργία του μετά την εξαγορά του από ιδιώτες επενδυτές. Τα μικτά έσοδα των καζίνο την ίδια περίοδο παρουσίασαν αύξηση της τάξεως του 154% για το καζίνο Πάρνηθας, 39% για το Καζίνο Λουτρακίου και 29% για το καζίνο Hyatt. Επίσης, το μικτό έσοδο ανά εισιτήριο, κατά την προαναφερθείσα περίοδο, παρουσίασε σημαντική αύξηση, η οποία έφτασε έως το 58% στο καζίνο Πάρνηθας. Για την περίοδο 2001 - 2003 παρουσιάζεται σημαντική αύξηση για την αξία στοιχημάτων ανά εισιτήριο, η οποία φτάνει το 32% για το καζίνο του Λουτρακίου και το 19% για τα μικτά έσοδα ανά εισιτήριο για το καζίνο Πάρνηθας. Για την ίδια περίοδο παρουσιάζεται μια μετακίνηση της αξίας στοιχημάτων, στα μηχανήματα νομισμάτων. Το καζίνο Λουτρακίου διατηρεί την υψηλότερη αξία στοιχημάτων ανά εισιτήριο τόσο στα επιτραπέζια παιχνίδια όσο και στα μηχανήματα νομισμάτων την προαναφερθείσα περίοδο.

10 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΞΑΓΟΡΑΖΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.

10.1 Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου

Η SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται στον κλάδο «Ελέγχουσες Εταιρείες (HOLDINGS) με βάση την Στατιστική Ταξινόμηση των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας, με κωδικό 741 (ΣΤΑΚΟΔ 91)

Κύριο αντικείμενο της SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. είναι η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο Εταιρειών που δραστηριοποιούνται στις αγορές ενδιαφέροντός της.

Επι του παρόντος η Εταιρεία συμμετέχει στον κλάδο της επένδυσης σε ακίνητα εισοδήματος (real estate investment) μέσω της θυγατρικής της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ. Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμη εταιρεία του Ν. 2778/99 με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση (εκμετάλλευση) έτοιμων ακινήτων, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας (ακίνητα εισοδήματος)

Στο χώρο της ακίνητης περιουσίας ο στόχος είναι η δημιουργία υπεραξίας κατά το σχεδιασμό, την εκτέλεση και την εκμετάλλευση του ακινήτου και χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολλών διαφορετικών επιχειρήσεων οι οποίες παρέχουν διαφοροποιημένες υπηρεσίες και εξειδίκευση δραστηριοτήτων. Οι δραστηριότητες αυτές είναι διάφορες και άρρηκτα συνδεδεμένες. Τόσο η χρονική τους αλληλουχία όσο και η σωστή εκτέλεση της καθεμιάς επηρεάζει τη συνολική επιτυχία του έργου. Αναφέροντας επιτυχία στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ενός ακινήτου, σημαίνει καλή και ταχεία απόδοση των επενδεδυμένων κεφαλαίων, με δημιουργία έργου ποιότητας, η οποία θα διευκολύνει την άμεση εισροή της υψηλής απόδοσης και θα θέσει τα θεμέλια για την επιτυχία του επόμενου έργου.

Οι ευρύτερος χώρος της ακίνητης περιουσίας διακρίνεται στους ακόλουθους κλάδους:

- A) ο κλάδος των αναπτύξεων και κατασκευών ακινήτων
- B) ο κλάδος της παροχής υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας
- Γ) ο κλάδος των ακινήτων εισοδήματος

Στον κλάδο των ακινήτων εισοδήματος, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ είναι η πρώτη επενδυτική εταιρία ακινήτων του θεσμικού πλαισίου που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2778/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Ο θεσμός των εταιριών επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας δημιουργήθηκε και λειτουργεί ήδη από την δεκαετία του '60 και '70, σε χώρες με αναπτυσσόμενες κεφαλαιαγορές, με βασικό στόχο αφενός την ενίσχυση μεγάλων επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και αφετέρου την παροχή της δυνατότητας σε μικρούς επενδυτές να συμμετέχουν σε αποδόσεις ακίνητης περιουσίας σταθερού εισοδήματος χωρίς άμεση ιδιοκτησία ακινήτων.

10.2 Επίπεδο Ανταγωνισμού

Σχετικά με τον Κλάδο της επένδυσης σε ακίνητα εισοδήματος η αγορά αναπτύσσεται με σημαντικούς ρυθμούς στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας μας, όπου η απόκτηση ακινήτων εισοδήματος (έτοιμα ακίνητα) παρουσιάζεται ως σημαντική εναλλακτική λύση επένδυσης, χωρίς τους κινδύνους της ανάπτυξης - κατασκευής, και με αναμονή αποδόσεων από την μίσθωση των ακινήτων και την υπεραξία που τυχόν προκύψει κατά την πώλησή τους .

Τα σημαντικά έργα υποδομής που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή της Αττικής, όπως το Μετρό της Αθήνας, η Αττική Οδός και το νέο αεροδρόμιο των Σπάτων, συμβάλλουν αποφασιστικά στην βελτίωση των συνθηκών ζωής και εργασίας όχι μόνο στο κέντρο της Αθήνας αλλά και της

ευρύτερης περιοχής αναδεικνύοντας νέες αγορές ακινήτων (όπως των αξόνων της οδού Πειραιώς, των Εθνικών Οδών και της λεκάνης των Μεσογείων), προσδίδοντας ιδιαίτερη εμπορική αξία σε ακίνητα γραφείων και καταστημάτων που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των σύγχρονων χρηστών.

Η ανάδειξη νέων επιχειρηματικών κέντρων, που μέσω και της εκτέλεσης σημαντικών αναπτυξιακών έργων υποδομής, αναμένεται να προσφέρει σημαντική ώθηση στην παραγωγική και εμπορική δραστηριότητα γεωγραφικών περιοχών της περιφέρειας, στα αμέσως προσεχή χρόνια δημιουργώντας τάση αυξανόμενης ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Τα βασικά πλεονεκτήματα της Εταιρίας σε σχέση με τους υπόλοιπους ανταγωνιστές της στην αγορά εκμετάλλευσης ακινήτων σταθερού εισοδήματος είναι:

- α) η ποιότητα και η γεωγραφική διασπορά των ακινήτων της,
 - β) το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς λειτουργίας της,
 - γ) το θεσμικό επενδυτικό πλαίσιο ανάπτυξης και εποπτείας της δραστηριότητάς της,
- με αποτέλεσμα η Εκδότρια να παρουσιάζεται ως σημαντικός παράγοντας της συγκεκριμένης αγοράς εκμετάλλευσης ακινήτων.

10.3 Θέση της εταιρείας στον κλάδο

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

Αντίθετα, οι Επενδυτικές Ακινήτων, κατ' αντιστοιχία των Επενδυτικών Κινητών Αξιών (Ν. 1969/91), είναι απαλλαγμένες φόρων, περιορισμένες να κάνουν δανεισμό και δεν ενεργούν αποσβέσεις επί των ακινήτων (μόνον μεταβολές, βάσει αποτιμήσεων του Σ.Ο.Ε).

Επομένως, ανταγωνισμός έναντι της Εκδότριας, δεν υφίσταται στην εγχώρια αγορά, εφόσον μέχρι σήμερα το Νομικό και Θεσμικό Πλαίσιο (Ν. 2778/99 και Ν. 2992/02) δεν έχει αξιοποιηθεί από το Οικονομικό και Επιχειρηματικό περιβάλλον της χώρας.

Εξ' όσων είναι γνωστό, για τη σύσταση παρομοίων εταιριών, έχουν υποβάλλει σχετικό φάκελο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η EFG Eurobank Properties, ο Όμιλος Εμπορικής, ο Όμιλος Αγροτικής Τράπεζας, κ.λ.π., ενώ πλήθος άλλων φορέων (ιδιωτών και δημοσίου) προετοιμάζονται ώστε να λάβουν έγκριση σύστασης ανάλογων εταιριών.

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που έχουν οι Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π.) έναντι των Κτηματικών Εταιριών (Κ.Ε.), συνοψίζονται στα εξής βασικά σημεία:

(α) Κατά την αγορά ακινήτου ο φόρος μεταβίβασης για τις Κ.Ε., ανέρχεται στο 11% της αξίας του ακινήτου, ενώ για τις Ε.Ε.Α.Π., ο φόρος αυτός είναι μηδενικός. Τούτο δημιουργεί μια σημαντική διαφοροποίηση της απόδοσης του ακινήτου υπέρ των Ε.Ε.Α.Π.

(β) Η λογιστική μεταχείριση των Ακινήτων μιας Κ.Ε., επιβάλλει αποσβέσεις κατ' έτος, που μειώνουν την κερδοφορία προ φόρων. Στις Ε.Ε.Α.Π., δεν υφίσταται αποσβέσεις, παρά μόνον τυχόν αποτίμηση των ακινήτων από το Σ.Ο.Ε. και μόνον τυχόν υποαξίες ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

(γ) Ο φόρος εισοδήματος (από μισθώματα και υπεραξίες), για τις Κ.Ε. είναι ο γνωστός προβλεπόμενος που καταβάλλει κάθε είδους εταιρία (35%), συν πρόσθετοι φόροι εκ μισθωτικών εισοδημάτων, συν Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, ενώ για τις Ε.Ε.Α.Π. η φορολογική τους υποχρέωση εξαντλείται στην καταβολή του 0,3% επί της αξίας των επενδύσεων τους.

Οι σημαντικές ως άνω διαφορές, δημιουργούν σοβαρό πλεονέκτημα αποδόσεων υπέρ των Ε.Ε.Α.Π. και επομένως η ανταγωνιστική σύγκριση με τις Κ.Ε., είναι μόνο θεωρητική.

Εκτιμάται ότι ανάλογη θα είναι και η πορεία του Κλάδου αυτού στην εγχώρια αγορά, που λόγω του ιδιαίτερα ευνοϊκού καθεστώτος, ενδέχεται να προσελκύσει ξένα κεφάλαια από τη Διεθνή Αγορά.

11 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

-Οικονομικές καταστάσεις Ά εξαμήνου 2005 της "SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε."

**- Οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας τριετίας των εταιρειών:
"SOLVENCY ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε." -"ΠΕΙΡΑΙΩΣ "ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ"- "ΚΛΑΜΠ ΟΤΕΛ ΛΟΥΤΡΑΚΙ Α.Ε."**