

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΤΗΣ Α.Ε. ΕΛΛΑΤΕΞ – Συνθετικά Ίνες**  
**ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01/01 – 31/12/2005**  
**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ**

----- . -----

Κύριοι Μέτοχοι,

Κατά την εξεταζόμενη χρήση οι οικονομικές καταστάσεις για πρώτη φορά παρουσιάζονται σε ενοποιημένη μορφή για τον Όμιλο και για την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

I.- Στην περισυνή Γενική Συνέλευση είχαμε αναφερθεί αναλυτικά στους λόγους που υπαγόρευσαν την απόφαση για την διακοπή της βιομηχανικής δραστηριότητας της εταιρείας που αφορούσε στην παραγωγή και επεξεργασία συνθετικών και πολυαμιδικών ινών. Μεταξύ των άλλων, αποφασιστικά συνετέλεσε προς την κατεύθυνση αυτή, η προοπτική ρυθμίσεως σε σύντομο χρόνο, της πολεοδομικής εκκρεμότητας της περιοχής – στα πλαίσια του Ελαιώνα – όπου και οι ιδιόκτητες εγκαταστάσεις μας. Όμως, η αναγκαία εμπλοκή πολλών κρατικών και μη φορέων και υπηρεσιών, οι γραφειοκρατικές και χρονοβόρες διαδικασίες, σημαντικές μεταβολές και αναπόφευκτες ανατροπές δεν επέτρεψαν την οριστική επίλυση του τόσο ζωτικού για την εταιρεία μας θέματος.

Η σημειωθείσα χρονική καθυστέρηση της όλης διαδικασίας, εκτός του ότι αξίωσε την αδιάλειπτη παρακολούθηση της διαδρομής της υποθέσεως, προκειμένου να διασφαλισθούν όσα ανταλλάγματα είχαν επιτευχθεί, ταυτόχρονα, αφ' ενός δεν επέτρεψε την εξέταση άλλων λύσεων και επιλογών, σε σχέση με την ακίνητη περιουσία μας, και αφ' ετέρου είχε περαιτέρω πρόσθετες και σοβαρές οικονομικές επιπτώσεις στα οικονομικά της εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση.

II.- Συγκεκριμένα, η παντελής έλλειψη οικονομικών πόρων από την βιομηχανική δραστηριότητα κατά την εξεταζόμενη χρήση, η επίταση της – γνωστής – κρίσεως του τομέα της κλωστοϋφαντουργίας, δεν επέτρεψε την ανάπτυξη του εμπορικού κλάδου της εταιρείας. Οι περιορισμένες οικονομικές μας δυνατότητες προερχόμενες, κυρίως, από την θυγατρική μας Ronaltex που δραστηριοποιείται στην Γαλλία, δεν αρκούν για την αντιμετώπιση των μεγάλων αναγκών εξυπηρέτησης των μακροπρόθεσμων δανειακών μας συμβάσεων που βαρύνονται με υψηλούς τόκους.

Συγκεκριμένα τα οικονομικά αποτελέσματα της θυγατρικής μας εταιρείας Ronaltex S.A.S παρά τις δυσμενείς συνθήκες της αγοράς, είναι θετικά, αναλυόμενα ως εξής :

Προ φόρων κέρδη € 327.006 έναντι € 443.973 της χρήσεως 2004.

Τα μερίσματά μας της χρήσεως 2005 ανήλθαν σε € 212.000 έναντι € 306.000 της προηγούμενης χρήσεως.

Κατά την εξεταζόμενη χρήση δεν υπήρξαν διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρείας μας και της μητρικής ETMA Α.Ε.

Έτσι, οι ανωτέρω παράμετροι έχουν τις δυσμενείς επιπτώσεις τους στα αποτελέσματα κατά την εξεταζόμενη χρήση που είναι αρνητικά τόσο για την εταιρεία όσο και για τον Όμιλό της, ανερχόμενα σε € 3.580.204 έναντι € 3.040.168 της προηγούμενης χρήσεως.

III.- Ήδη όμως οι πρόσφατα σημειωθείσες εξελίξεις, η εκδηλωθείσα, **δημόσια**, κρατική πρωτοβουλία επισπεύσεως της πολεοδομικής ρυθμίσεως με νόμο, μας επιβάλλουν να αχθούμε σε επιχειρηματικές ενέργειες και αποφάσεις που θα μας επιτρέψουν αφ' ενός να καλύψουμε στο ακέραιο τις μεγάλες οικονομικές μας υποχρεώσεις και αφ' ετέρου να εξετάσουμε με ρεαλισμό τις υφιστάμενες προοπτικές και λύσεις.

Κατά την προηγούμενη Γενική Συνέλευση, σας είχαμε αναφέρει, ειδικότερα, ότι, λόγω του ανεφίκτου της υλοποίησεως άλλων λύσεων και προ του ορατού κινδύνου της διαιωνίσεως του προβλήματος της δεσμεύσεως, ουσιαστικά δημεύσεως, της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας – στα πλαίσια της πολεοδομικής αναπλάσεως της όλης περιοχής του Ελαιώνα – δεν απορρίψαμε την εκ μέρους των εμπλεκομένων φορέων εγκριθείσα πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ – ΟΡΣΑ, με την οποία πραγματοποιείται συνολική ρύθμιση της ιδιοκτησίας του ΟΜΙΛΟΥ, δηλαδή των ακινήτων της εταιρείας μας και της μητρικής μας εταιρείας ΕΤΜΑ συνολικής εκτάσεως 106 περίπου στρεμμάτων, που αντιμετωπίζονται πολεοδομικά με ενιαίο τρόπο.

A.- Σύμφωνα με την ισχύουσα πρόταση από την ανωτέρω έκταση δύο τμήματα, εκ των 106 στρεμμάτων της ιδιοκτησίας των εταιρειών του Ομίλου, δεν περιέρχονται στον Δήμο Αθηναίων, όπως το υπόλοιπο εκ περίπου 58 στρεμμάτων, αλλά παραμένουν στην κυριότητα της ΕΤΜΑ Α.Ε., αφού κείνται σε τμήματα της όλης εκτάσεως, που ανήκει σε αυτή. Πρόκειται πιο συγκεκριμένα για έκταση ~ 43.300 τ.μ. που διαμορφώνεται σε αυτοτελές οικοδομικό τετράγωνο με τον αριθμό 45<sup>Α</sup> και μικρότερη έκταση ~ 4.800 τ.μ., που αποτελεί τμήμα του επίσης νεοδιαμορφούμενου Ο.Τ. 45<sup>Γ</sup>. Στα ανωτέρω οικοδομικά τετράγωνα αλλάσσει η χρήση γης, με την μετάταξή τους από περιοχές βιομηχανικής εγκαταστάσεως σε ένα ευρύτατο φάσμα νέων χρήσεων, στο ΟΤ 45<sup>Α</sup> **διπλασιάζεται** ο συντελεστής δομήσεως, ορίζεται **αυξημένο**, κατά 5 μέτρα το **ύψος** των κτιρίων και καθορίζεται το ποσοστό καλύψεως στο 40%. Για το ΟΤ 45<sup>Γ</sup> ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται στο 0,8, παραμένει το ύψος των κτιρίων στα 13 μέτρα και το ποσοστό καλύψεως στο 40%.

Τ' ανωτέρω ισχύουν με **αντάλλαγμα** την παραχώρηση των υπολοίπων 58 στρεμμάτων της ιδιοκτησίας του ΟΜΙΛΟΥ, στα οποία περιλαμβάνεται το σύνολο των ακινήτων της εταιρείας, ήτοι 16,5 περίπου στρέμματα πέραν της υποχρεωτικής, εισφοράς σε γη, επίσης ρυμοτομούμενα, και χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης των επικειμένων.

Εν όψει του γεγονότος ότι, η εταιρεία μας επιβαρύνεται δυσαναλόγως με την σε εξέλιξη ρύθμιση σε σχέση με την ΕΤΜΑ, αντιμετωπιζομένων των ακινήτων των δύο εταιρειών πολεοδομικά με ενιαίο τρόπο, προκύπτει ανάγκη ρυθμίσεως των δικαιωμάτων των δύο εταιρειών που προκύπτουν από τις πραγματοποιούμενες με τη ρύθμιση μεταβολές. Για να γίνει αυτό πρέπει να καταρτισθεί σχετική συμφωνία με την ιδρύτρια εταιρεία ΕΤΜΑ Α.Ε. η οποία (συμφωνία) χρήζει εγκρίσεως από τη Συνέλευσή Σας κατά το άρθρο 23<sup>α</sup> § 2 Κ.Ν. 2190/20.

B.- Συγκεκριμένα :

Όπως ελέχθη ήδη, η υλοποίηση της Πράξεως Εφαρμογής σε σχέση με τα ακίνητα των δύο εταιρειών του ΟΜΙΛΟΥ, σύμφωνα με τον οικιστικό σχεδιασμό του ΟΡΣΑ, συνεπάγεται για την εταιρεία μας στέρηση ολοκλήρου της ακίνητης περιουσίας της, χωρίς αποζημίωση ούτε των κτισμάτων – βιομηχανοστασιών της.

Αντίθετα, για την απομένουσα στην Α.Ε. ΕΤΜΑ έκταση των 43.300 τ.μ. που περιλαμβάνεται στο νέο Ο.Τ. 45<sup>Α</sup> προβλέπονται σοβαρά ανταλλάγματα που αφορούν πρώτιστα, όπως ελέγχθη, στην **αλλαγή** της χρήσεως γης σε ένα ευρύτατο φάσμα χρήσεων, στον **διπλασιασμό** του συντελεστού δόμησης (από 0,80 σε 1,60) και στην αύξηση του ύψους των κτιρίων κατά 5 μέτρα. Οι ρυθμίσεις αυτές και κυρίως ο διπλασιασμός του συντελεστού δομήσεως συνεπιφέρουν σημαντική αύξηση της αξίας της γης. Επίσης, στο παραχωρούμενο στον ΟΜΙΛΟ τμήμα του νέου Ο.Τ. 45<sup>Γ</sup>, εκτάσεως 4.800 τ.μ., αλλάσσει η χρήση γης σ' ένα νέο φάσμα δραστηριοτήτων, σχεδόν ταυτοσήμων προς εκείνες του Ο.Τ. 45<sup>Α</sup>.

Εν όψει της διαμορφωμένης καταστάσεως από την άνω ρύθμιση και με δεδομένο ότι τα νέα οικοδομικά τετράγωνα 45<sup>Α</sup> – εξ ολοκλήρου – και 45<sup>Γ</sup> – τμήμα εκ 4.800 τ.μ. αυτού – παραμένουν στην αποκλειστική κυριότητα της Α.Ε. ΕΤΜΑ, ουσιαστικά, στην ιδιοκτησία της περιέρχονται τα παραχωρούμενα ανταλλάγματα, γι' αυτό, προς εξισορρόπηση των εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μεταξύ των δύο εταιρειών, έχει ήδη, κατόπιν σχετικών διαπραγματεύσεων, επέλθει σύμπτωση απόψεων, η μητρική μας Α.Ε. ΕΤΜΑ να αποζημιώσει την εταιρεία μας με την κατάρτιση σχετικής συμφωνίας, υφίσταται δε ήδη, τη στιγμή της συντάξεως της παρούσης ένα γενικό πλαίσιο αρχής της εν λόγω συμφωνίας. **Πρώτον** σε σχέση με το ύψος της αποζημίωσής μας, έχει συμφωνηθεί ότι αυτό θα προσδιορισθεί με αντικειμενικά κριτήρια, όπως είναι π.χ. οι σημερινές αξίες των ακινήτων των δύο εταιρειών, και οι υποχρεωτικές και, κυρίως, οι επί πλέον εισφορές κάθε εταιρείας ώστε να προκύψει το ποσοστό συμβολής μας στην απομένουσα στον ΟΜΙΛΟ ακίνητη περιουσία και κατ' ακολουθίαν το ύψος της αποζημιώσεώς μας.

Στη συνέχεια πρέπει να συμφωνηθεί η μορφή, ο τρόπος και ο χρόνος της αποζημιώσεώς μας. Σε σχέση με την μορφή – είδος – της αποζημιώσεως, προτείνουμε σαν συμβατικό όρο την καταβολή μετρητών από την Α.Ε. ΕΤΜΑ. Τούτο, διότι, όπως σας είναι γνωστό, η εταιρεία μας έχει σημαντικές οικονομικές υποχρεώσεις κυρίως προς τράπεζες, εμπραγμάτως ασφαλισμένες, λόγω μακροχρονίου τραπεζικού δανεισμού του παρελθόντος, οι οποίες πρέπει να καλυφθούν στο ακέραιο το συντομότερο, λόγω αφ' ενός της σημαντικής δαπάνης εξυπηρέτησης των δανείων από την οποία συσσωρεύεται κάθε μήνα σημαντική ζημία, της πιέσεως των δανειστριών Τραπεζών προς εξόφλησιν των χρεών αλλά και κυρίως η άφευκτος ανάγκη να απαλειφθούν οι εμπράγματα ασφάλειες, που είναι προϋπόθεση της εφαρμογής της λύσεως του πολεοδομικού προβλήματος. Το οποίο, σημειωτέον, έχει αποτελέσει την μεγαλύτερη πηγή των δεινών της εταιρείας (όπως άλλωστε και της μητρικής εταιρείας). Γι' αυτό έχει ήδη κατ' αρχήν συμφωνηθεί ότι, η προσδιορισθησομένη μορφή της αποζημίωσής μας από την ΕΤΜΑ θα γίνει με την εκ μέρους της καταβολή μετρητών για το σύνολο της αποζημιώσεως. Με τον τρόπο αυτό, πέραν της εξοφλήσεως των προς τις τράπεζες υποχρεώσεών μας, θα δυνηθούμε να αντιμετωπίσουμε και τις λοιπές, τρέχουσες υποχρεώσεις μας, ώστε να σταματήσει η αιμορραγία των τόκων και οι συνακόλουθες ζημίες.

Τα πλήρη και αναλυτικά στοιχεία της συμβάσεως, οι επί μέρους όροι, συμφωνίες και διασφαλίσεις μας που ήδη καταρτίζονται και το σχέδιο της υπό έγκριση συμφωνίας θα τεθούν στην κρίση σας κατά την Γενική Συνέλευσή

σας. Εάν ωρισμένα σημεία μένουν για αντικειμενικούς λόγους ανοικτά θα ζητήσουμε την εξουσιοδότησή σας για την συμπλήρωσή τους.

Με δεδομένο ότι, όπως ήδη ελέχθη, η χρονοβόρος διαδικασία που αφορά στις τροποποιήσεις του Σχεδίου Πόλεως των Αθηνών που μας αφορά πλησιάζει στο τέλος της, οι μελλοντικές σχετικές ενέργειες είναι επίσης γραφειοκρατικές, και άρα, εν δυνάμει χρονοβόρες, ενώ, παράλληλα, οι οικονομικές – ταμειακές ανάγκες και υποχρεώσεις μας είναι ιδιαίτερος μεγάλες, θεωρούμε, ότι, δεν μας παρέχεται η πολυτέλεια για την αναζήτηση άλλων λύσεων ή την παράταση της στάσεως αναμονής.

Γ.- Στην περίπτωση που η Γενική Συνέλευσή σας παράσχει την έγκρισή της για την σύναψη της περί ης ο λόγος συμβάσεως μετά της μητρικής εταιρείας ΕΤΜΑ Α.Ε, παρακαλούμε, να εξουσιοδοτήσετε το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας να προβεί περαιτέρω σε κάθε απαιτηθησομένη αναγκαία ενέργεια για την επιτάχυνση των διαδικασιών και την ολοκλήρωση του θέματος.

Κύριοι Μέτοχοι,

Εν όψει των ανωτέρω και όσων θα τεθούν στην κρίση σας κατά την Γενική Συνέλευσή σας, παρακαλούμε να παράσχετε την έγκρισή σας που είναι αναγκαία κατά το άρθρο 23<sup>α</sup> παράγραφος 2 του Κ.Ν 2190/20 για την σύναψη συμβάσεως με την ιδρύτρια της εταιρείας μας Α.Ε. Τεχνητής Μετάξης ΕΤΜΑ, το γενικό πλαίσιο της οποίας εξετέθη προηγουμένως και ν' ασχοληθείτε με τα λοιπά θέματα της Ημερησίας Διατάξεως.

Αθήνα, 12 Μαΐου 2006

**ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η**

Βεβαιώνω ότι η ανωτέρω Έκθεση που αποτελείται από 4 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στο πιστοποιητικό ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 19 Μαΐου 2006.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2006

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ

ΚΑΛΛΙΡΡΟΗ Ι. ΨΥΧΟΓΙΟΠΟΥΛΟΥ  
ΑΜ/ΣΟΕ 17401