

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

**Σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης 64/29.03.2001 του Διοικητικού Συμβουλίου του
Χρηματιστηρίου Αθηνών**

Στο πλαίσιο της εξαγοράς κατά 100% της ανώνυμης εταιρίας
ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ
και της σχετικής τροποποίησης του
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ 2000-2005 ΤΗΣ ΔΟΛ ΑΕ
που υλοποιείται με τα αντληθέντα κεφάλαια από την ΑΜΚ που αποφάσισε η ΕΓΣ των Μετόχων της 16.9.1999

Απόφαση της Τακτικής γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της ΑΕ ΔΟΛ
της 30.5.2002

ΑΘΗΝΑ

Ιούλιος 2003

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Πληροφορίες για τη Σύνταξη του Πληροφοριακού Σημειώματος
2. Πορεία Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος 2000-2005
Κατάσταση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31.3.2003
3. Τροποποίηση του Επενδυτικού Προγράμματος 200-2005 και του Πίνακα Διάθεσης
των Αντληθέντων Κεφαλαίων – Απόφαση ΤΓΣ των Μετόχων της 30.5.2003
4. Επενδύσεις σε Πάγια – Κτιριακά Έργα
5. Εξαγορά της ΑΕ Μιχαλακοπούλου από την ΑΕ ΔΟΛ
 - 5.1. Πληροφορίες για την εταιρεία
 - 5.2. Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία
 - 5.3. Συμβάσεις
 - 5.4. Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου και Μετοχικής Σύνθεσης
 - 5.5. Διοίκηση της εταιρείας
 - 5.6. Απολογιστικά Στοιχεία Δραστηριότητας - Αποτελεσμάτων
 - 5.7. Απολογιστικά Στοιχεία Οικονομικής Κατάστασης
 - 5.8. Ελεγκτές της εταιρείας
- 6 Εκτίμηση Αξίας της ΑΕ Μιχαλακοπούλου
- 7 Προσδιορισμός και Καταβολή του Τιμήματος Εξαγοράς της Εταιρείας
- 8 Δαπάνες Επισκευής του κτιρίου της ΑΕ Μιχαλακοπούλου – Δαπάνες Εξοπλισμού και Μετεγκατάστασης

1. Πληροφορίες για τη Σύνταξη του Πληροφοριακού Σημειώματος

Το παρόν πληροφοριακό σημείωμα συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης 64/29.03.2001 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και έχει ως σκοπό την πληροφόρηση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του επενδυτικού κοινού σχετικά :

- με την κατά 100% εξαγορά της ανώνυμης εταιρίας "ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ" εφεξής «ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ» από τη "ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ ΑΕ» εφεξής «ΔΟΛ ΑΕ»
- και την τροποποίηση του «ΠΙΝΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΓΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΔΟΛ ΑΕ 16.9.1999» κυρίως λόγω της ένταξης της ανωτέρω επένδυσης στο επενδυτικό πρόγραμμα 2000-2005 που υλοποιείται από το προϊόν της αύξησης.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες θα μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Οικονομικής Διεύθυνσης της Εταιρείας, Πανεπιστημίου 18, 106 72 Αθήνα, στους κ.κ.: Κλεοπάτρα Γλυνού Διευθύντρια Επιχειρηματικής Ανάπτυξης και Εταιρικών Ανακοινώσεων, και Αλέξανδρο Χρηστάκη, Διευθυντή Επενδυτικών Σχέσεων, τηλ. 210.36.86.786.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος πληροφοριακού σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

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

- Ο κ Σταύρος Π. Ψυχάρης, Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής της ΔΟΛ ΑΕ, Χρ. Λαδά 3, 102 37 Αθήνα, τηλ: 210.33.33.103 και
- Ο κ. Δαμιανός Ζ. Χατζηκόκκινος, Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής του Ομίλου ΔΟΛ, Πανεπιστημίου 18, 106 72 Αθήνα, τηλ.: 210.36.86.937

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι όλα τα μέλη του έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου του παρόντος πληροφοριακού σημειώματος και μαζί με τους συντάκτες τους βεβαιώνουν ότι:

- Όλες οι πληροφορίες και τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτό είναι πλήρη και αληθή.
- Δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία και δεν έχουν λάβει χώρα γεγονότα, η απόκρυψη ή παράλειψη των οποίων θα μπορούσε να καταστήσει παραπλανητικά το σύνολο ή μέρος των στοιχείων και πληροφοριών που περιέχονται στο παρόν πληροφοριακό σημείωμα.
- Σημειώνεται πως ουδεμία μετοχική σχέση υπήρχε μεταξύ των εταιριών ΑΕ ΔΟΛ και ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ πριν την εξαγορά.

2. Πορεία Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος 2000-2005 – Κατάσταση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31.3.2003

Από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 16.09.1999 και ολοκληρώθηκε το Νοέμβριο του 1999 (έκδοση 25.300.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,59 ευρώ ανά μετοχή, περίοδος άσκησης δικαιώματος 29.10.99 μέχρι 29.11.99, πιστοποίηση ΑΜΚ 1.12.1999 και ημερομηνία διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών 29.12.1999) αντλήθηκαν καθαρά κεφάλαια συνολικού ύψους 184.617.755,53 ευρώ - αντληθέντα κεφάλαια 185.619.955,98 ευρώ μείον έξοδα έκδοσης 1.002.200,45 ευρώ, τα οποία διατίθενται σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα 2000-2005 (Ενημερωτικό Δελτίο της Έκδοσης Σεπτέμβριος 1999) όπως τροποποιήθηκε με αποφάσεις των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων της 22.06.2001 και της 21.6.2002 ως ακολούθως (σε χιλ. ευρώ) :

Επενδυτικό Πρόγραμμα Έκτακτη Γενική Συνέλευση 16.09.1999	Ενημερωτικό Δελτίο Σεπτέμβριος 1999	Εγκεκριμένες Τροποποιήσεις με απόφαση της Τ.Γ.Σ. της 22.6.2001	Εγκεκριμένες Τροποποιήσεις με απόφαση της Τ.Γ.Σ. της 21.6.2002	Τροποποιήσεις με αποφάσεις του Δ.Σ. της 26.11.2002 και της 26.02.2003	Υλοποιηθείσες Επενδύσεις			Υπολειπόμενες Επενδύσεις 1.4.2003 - 31.12.2005
					29.11.1999- 31.12.2002	1.1.2003 - 31.3.2003	Σύνολο 29.11.1999- 31.3.2003	
A.M.K. ΔΟΛ Digital AE					17.843	0	17.843	
Αρχική Εξαγορά Microland AE (προ της εισαγωγής στο ΧΑΑ)					977	0	977	
Αύξηση Συμμετοχής ΔΟΛ AE σε Microland					12.835	0	12.835	
Γενικό Σύνολο Ηλεκτρονικών Διαδικτύων και Συνδρομητικής TV	117.388	111.930	31.454	31.655	31.655	0	31.655	0
Αύξηση Συμμετοχής ΔΟΛ Digital AE					440	0	440	
A.M.K. Εκδοτική Βορείου Ελλάδος AE					1.878	0	1.878	
A.M.K. Ειδικές Εκδόσεις AE					3.139	69	3.208	
A.M.K. Τηλέτυπος AE					3.287	0	3.287	
A.M.K. Expro Plan AE					88	0	88	
A.M.K. Hearst ΔΟΛ Εκδοτική ΕΠΕ					241	0	241	
A.M.K. Εκδοτική Επικοινωνιακή AE					147	0	147	
A.M.K. Freegate Inc.					611	0	611	
Αύξηση Συμμετοχής Paper-Pack ABEE					4.062	0	4.062	
Εξαγορά 1,62% AE Τηλέτυπος					2.585	0	2.585	
Εξαγορά Action Plan AE					1.212	0	1.212	
Συμμετοχή 1% στην Action Plan HR AE					2	0	2	
AMK Action Plan AE					2.960	0	2.960	
Αύξηση Συμμετοχής Eurostar ATEBE					1.649	0	1.649	
Αύξηση Συμμετοχής Ελληνικά Γράμματα AE					17	0	17	
Συμμετοχή 30% Εκδόσεις 4 ΕΠΕ					126	0	126	
Σύνολο Αυξήσεων Μετοχικού Κεφαλαίου & Συμμετοχές	17.608	17.608	24.191	24.191	22.444	69	22.513	1.677
Super Ομάδα					2.471	0	2.471	
Ταχυδρόμος					7.416	0	7.416	
N.G Traveller					194	0	194	
Bημαγazine					5.479	0	5.479	
Ημερήσιο Βήμα					6.811	0	6.811	
Οικονομικός Ταχυδρόμος					2.820	0	2.820	
Βημαδona					1.106	0	1.106	
TV Guide					921	0	921	
Πρόσωπα					3.175	0	3.175	
Οικονομία					1.159	0	1.159	
In Life					405	0	405	
bit					352	0	352	
Νέα Εκδοτικά Προϊόντα	8.804	8.804	40.511	40.511	32.311	0	32.311	8.200
Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανεισμού & Προμηθευτών	39.058	42.679	42.679	47.259	47.259	0	47.259	0
Εξόφληση Παραρτημάτων Leasing	1.761	1.761	0	0	0	0	0	0
Διαμορφώσεις - Διαρρυθμίσεις Κτιρίων					1.077	0	1.077	
Ανανέωση Εξοπλισμού Κτιρίων					114	0	114	
Αγορά Η/Υ και Εξοπλισμού Ηλεκτρονικών Συστημάτων					981	0	981	
Αρχείο ΔΟΛ					1.156	0	1.156	
Αγορά Οικοπέδου					1.371	0	1.371	
Αγορά Οικοπέδου Παιανίας					0	0	0	
Ανέγερση Κτιρίου Παιανίας					0	0	0	
Επισκευές Ιδιόκτητου Κτιρίου Χρ. Λαδά 3					0	0	0	
Λοιπές Δαπάνες Μετεγκατάστασης					0	0	0	
Σύνολο Επενδύσεων Παγίων	0	1.837	28.176	27.975	4.700	0	4.700	23.275
Ενίσχυση Κεφαλαίων Κίνησης	0	0	17.608	13.028	8.804	0	8.804	4.224
Γενικό Σύνολο Επενδύσεων	184.619	184.619	184.619	184.619	147.173	69	147.242	37.377

* Οι διαφορές στα αθροίσματα αφορούν σε στρογγυλοποιήσεις

Ειδικότερα το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας κατά την υλοποίηση του τροποποιήθηκε με αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων ως ακολούθως :

Με την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 22/06/2001 μειώθηκαν κατά 5.458,55 χιλ. ευρώ τα κεφάλαια που προορίζονταν για τις επενδύσεις στη νέα οικονομία (ηλεκτρονικά διαδίκτυα και συνδρομητική TV) με παράλληλη διοχέτευση αυτών των πόρων σε επενδύσεις σε πάγια, οι οποίες αφορούν σε διαμορφώσεις, διαρρυθμίσεις των γραφείων της Εταιρείας, στην αναβάθμιση των πληροφοριακών συστημάτων της (1.837,12 χιλ. ευρώ) καθώς και σε μείωση του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού (3.621,43 χιλ ευρώ).

Περαιτέρω η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21.6.2002 ενέκρινε την πορεία υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας και αποφάσισε τα κάτωθι :

A. Την τροποποίηση του Χρονοδιαγράμματος Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος με παράταση του χρόνου υλοποίησής του έως την 31.12.2005. Η παράταση αυτή επιβάλλεται κυρίως από τη γενικότερη οικονομική συγκυρία, που χαρακτηρίζεται από έλλειψη επενδυτικών ευκαιριών γεγονός που δυσχεραίνει τη διοχέτευση των προς επένδυση κεφαλαίων, ταυτόχρονα δε συνεπικουρεί στην ομαλή ρευστοποίηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σε Αμοιβαία Κεφάλαια και Μετοχές Εισηγμένων Εταιρειών.

Σε περίπτωση ζημιών, που ενδεχομένως θα προκύψουν από τη ρευστοποίηση του προαναφερθέντος χαρτοφυλακίου, θα επιδιωχθεί η υλοποίηση του υπολειπόμενου επενδυτικού προγράμματος με διαθέσιμα της Εταιρείας.

B. Την αύξηση των κεφαλαίων, που προορίζονται για επενδύσεις σε πάγιο εξοπλισμό από 1.837 χιλ. ευρώ σε 28.176 χιλ. ευρώ και την ένταξη στο Επενδυτικό Πρόγραμμα της επένδυσης για την ανέγερση του νέου ιδιόκτητου κτιρίου.

Ειδικότερα αποφασίσθηκε η κατασκευή νέου κτιριακού συγκροτήματος 18.000 m², στο οποίο μετεγκατασταθεί η ΔΟΛ ΑΕ καθώς και θυγατρικές της εταιρείες και η επισκευή του ιδιόκτητου κτιρίου 3.000 m² επί της Χρ. Λαδά προκειμένου να στεγάσει τις υπηρεσίες ή και τις θυγατρικές που πρέπει λόγω της δραστηριότητας τους να έχουν άμεση πρόσβαση στο Κέντρο. Το νέο ακίνητο θα ανεγερθεί στο ιδιόκτητο οικόπεδο της Εταιρείας (13.300 m²) στην Παιανία, το οποίο θα συμπληρωθεί με την αγορά παρακείμενου οικοπέδου (9.000 m²). Η επένδυση κρίθηκε σκόπιμη κυρίως λόγω των σημαντικών οικονομικών που θα προκύψουν για την Εταιρεία από την μη πληρωμή ενοικίων, ενώ σημαντική προϋπολογίζεται και η ωφέλεια λόγω της μείωσης των λοιπών λειτουργικών δαπανών, δεδομένου ότι η σημερινή κατάσταση στέγασης του Ομίλου σε 15 διαφορετικά κτίρια επιβαρύνει σημαντικά όχι μόνο τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας που αφορούν άμεσα στα κτίρια αλλά με έμμεσο τρόπο επιβαρύνει και άλλες δαπάνες όπως επικοινωνίας κλπ. Το συνολικό ύψος της επένδυσης προϋπολογίζεται σε 23.478 χιλ. ευρώ.

Γ. Την ενίσχυση της Εκδοτικής Δραστηριότητας. Η ενδυνάμωση και ο εμπλουτισμός της εκδοτικής δραστηριότητας, αλλά και η διατήρηση και ισχυροποίηση της θέσης των εντύπων της εταιρείας στην αγορά, συνεπάγεται τη διαρκή χρηματοδότηση και τη δημιουργία είτε νέων αυτόνομων εκδοτικών προϊόντων είτε νέων ενθέτων που συνοδεύουν τα υφιστάμενα έντυπα, με γνώμονα κυρίως την ωφέλεια που προκύπτει αφενός από την επαύξηση των εκδοτικών της προϊόντων αφετέρου δε από την εδραίωση των υφισταμένων της εντύπων στις κορυφαίες θέσεις των κυκλοφοριών, των διαφημιστικών εσόδων και της αναγνωσιμότητας. Αυτό απαιτεί την άμεση χρηματοδότηση τους που είναι πάντα αναγκαία μέχρι την εγκαθίδρυση των νέων τίτλων στην αγορά ή την ευεργετική επίδραση των νέων ενθέτων στα έσοδα από κυκλοφορία και διαφήμιση των υφισταμένων εντύπων, δεδομένου και του σχετικού κινδύνου που πάντα εμπεριέχεται στη δημιουργία και κυκλοφορία στην αγορά κάθε νέου εκδοτικού προϊόντος.

Στο πλαίσιο αυτό εγκρίθηκε η διάθεση από την Εταιρεία - κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2000 - 2001 και κατά το Α' πεντάμηνο του 2002 για την έκδοση νέων εκδοτικών προϊόντων και ενθέτων - κεφαλαίων, τα οποία αθροιστικά ανέρχονται σε 31.708 χιλ. ευρώ, γεγονός που είχε ως θετική συνέπεια την εδραίωση και ισχυροποίηση των εφημερίδων και περιοδικών του ΔΟΛ, αφού διατήρησαν κορυφαίες θέσεις σε επίπεδο κυκλοφορίας, πρόσληψης διαφημιστικών εσόδων και αναγνωσιμότητας σε μία αγορά που χαρακτηριζόταν από συνθήκες κυκλοφοριακής στασιμότητας και διαφημιστικής ύφεσης. Η ανωτέρω χρηματοδότηση ύψους 31.708 χιλ. ευρώ κρίθηκε, ότι αφορά σε βασική επένδυση της Εταιρείας και συνδέεται άρρηκτα με την ενίσχυση της κύριας εκδοτικής δραστηριότητας της, και ως τέτοια αποφασίζεται να ενταχθεί στο επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας. Κατά τον τρόπο αυτόν, το ύψος των κεφαλαίων τα οποία προορίζονταν για επενδύσεις σε νέα εκδοτικά προϊόντα αυξάνονται από 8.804 χιλ. ευρώ που είχε αρχικά προβλεφθεί σε 40.511 χιλ. ευρώ.

Δ. Την ενίσχυση των Κεφαλαίων Κίνησης. Με την τροποποίηση του επενδυτικού προγράμματος αποφασίσθηκε να ενταχθεί σε αυτό το ποσό των 8.804 χιλ. ευρώ το οποίο έχει ήδη διατεθεί κατά τη χρήση 2000 για την ενίσχυση του κεφαλαίου της κίνησης της Εταιρείας αντί του ποσού των 14.389 χιλ ευρώ που είχε προσωρινά ενταχθεί στο πρόγραμμα μέχρι τις 31.3.2002. Η όξυνση του ανταγωνισμού και η σχετική χειροτέρευση των όρων πληρωμής - δυσανάλογη επιμήκυνση του χρόνου είσπραξης των απαιτήσεων αναφορικά με τον χρόνο αποπληρωμής των υποχρεώσεων μας - δημιουργούν συνθήκες περιορισμένης ρευστότητας. Επομένως, εγκρίθηκε η ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης, ώστε να εξασφαλισθεί αυξημένο περιθώριο ρευστότητας για την ομαλή λειτουργία και εξέλιξη της δραστηριότητας της Εταιρείας. Επίσης, και για τους ίδιους λόγους, αποφασίσθηκε να προβλεφθεί η διάθεση επιπλέον ποσού 8.804 χιλ. ευρώ για την ενίσχυση των κεφαλαίων κίνησης της Εταιρείας έως το τέλος του 2005.

Ε. Την αύξηση των Κεφαλαίων που προορίζονται για την Ενίσχυση της Κεφαλαιακής Βάσης των Θυγατρικών Εταιρειών του Ομίλου ΔΟΛ. Τα αντληθέντα κεφάλαια που προορίζονταν για την ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης των θυγατρικών του Ομίλου ΔΟΛ που δραστηριοποιούνται στους κλάδους εκτός της ψηφιακής οικονομίας και της συνδρομητικής τηλεόρασης - κυρίως μέσω της συμμετοχής της ΑΕ ΔΟΛ σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου - ανέρχονταν σε 17.608 χιλ. ευρώ. Αποφασίσθηκε, μέχρι το τέλος του 2005, να προβλεφθεί ότι θα επενδυθεί ένα επιπλέον ποσό της τάξης του 2.934 χιλ.

ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ ΑΕ
Πληροφοριακό Σημείωμα -Απόφαση Τ.Γ.Σ. της 30.5.2003

ευρώ περίπου για τον ίδιο σκοπό. Επομένως, τα κεφάλαια που προορίζονται για τη συμμετοχή στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών εταιρειών αποφασίζεται να αυξηθούν από 17.608 χιλ. ευρώ σε 24.191 χιλ. ευρώ.

ΣΤ. Την μείωση των Κεφαλαίων που προορίζονται για επενδύσεις σε Ηλεκτρονικά Διαδίκτυα και Ψηφιακή TV. Τα αντληθέντα κεφάλαια, που προορίζονται για επενδύσεις στα Ηλεκτρονικά Διαδίκτυα και τη Ψηφιακή Τηλεόραση αποφασίζεται να περιορισθούν, λόγω των δυσμενών συνθηκών στον κλάδο, από 111.930 χιλ. ευρώ, που είχαν ορισθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 22.6.2001, σε 31.454 χιλ. ευρώ.

Ζ. Την εξαίρεση από το επενδυτικό πρόγραμμα της εξόφληση των Παραρτημάτων Leasing ύψους 1.761 χιλ. ευρώ.

3 Τροποποίηση του Επενδυτικού Προγράμματος 2000-2005 και του Πίνακα Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων – Απόφαση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30.5.2003

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΔΟΛ ΑΕ της 30.5.2003 ενέκρινε τις προταθείσες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τροποποιήσεις του Επενδυτικού Προγράμματος 2000-2005 και του σχετικού Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως ακολούθως :

Α. Με την ένταξη στο Επενδυτικό Πρόγραμμα και ειδικότερα :

A1. Στην κατηγορία **Ηλεκτρονικά Διαδίκτυα** κεφαλαίων ύψους 12.835 χιλ. ευρώ που επενδύθηκαν κατά τις χρήσεις 1999 έως 2001 για την αύξηση της συμμετοχής κατά 3,65% της ΑΕ ΔΟΛ στο μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕ Microland (απόφαση Δ.Σ της Εταιρείας της 26.11.2002).

A2. Στην κατηγορία **Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανεισμού** κεφαλαίων ύψους 4.580 χιλ. ευρώ με τα οποία η Εταιρεία στις 31.10.2002 αποπλήρωσε ισόποσο μέρος του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού (απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας της 26.2.2002).

A3. Στην κατηγορία **Συμμετοχές** την κατά 100% εξαγορά της ανώνυμης εταιρείας ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, έναντι τιμήματος ύψους 27.586 χιλ. ευρώ, δεδομένου ότι το κτίριο το οποίο η εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της θεωρήθηκε κατάλληλο για τη συγκέντρωση και τη μετεγκατάσταση σε αυτό των υπηρεσιών της ΑΕ ΔΟΛ και θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου της (απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας της 29.5.2003).

A4. Στην κατηγορία **Πάγια** τις απαιτούμενες δαπάνες για τις ανακαινίσεις και τον εξοπλισμό του κτιρίου της ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ, καθώς και για τις λοιπές δαπάνες μετεγκατάστασης της ΑΕ ΔΟΛ στο νέο κτίριο συνολικού προϋπολογισθέντος ύψους 9.791 χιλ. ευρώ (απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας της 29.5.2003).

Β. Με τη μείωση των προς διάθεση κεφαλαίων και ειδικότερα :

B1. Κατά 8.200 χιλ. ευρώ των επενδύσεων που προορίζονται για **Νέα Εκδοτικά Προϊόντα**.

B2. Κατά 8.804 χιλ. ευρώ των κεφαλαίων που προορίζονταν για την **Ενίσχυση του Κεφαλαίου Κινήσεως** της Εταιρείας.

B3. Με την εξαίρεση από το επενδυτικό πρόγραμμα και ειδικότερα από την κατηγορία **Πάγια** της διάθεσης κεφαλαίων για την κατασκευή ιδιόκτητου κτιρίου στην Παιανία και τις σχετικές δαπάνες για επισκευές για μετεγκατάσταση της ΑΕ ΔΟΛ και θυγατρικών εταιρειών καθώς και τις δαπάνες για την επισκευή του υφιστάμενου ιδιόκτητου κτιρίου στη Χρ. Λαδά 3 συνολικού προϋπολογισθέντος ύψους 23.478 χιλ. ευρώ.

Γ. Τη μείωση των υλοποιηθεισών επενδύσεων και ειδικότερα

Γ1 . Κατά 6.460 χιλ. ευρώ των υλοποιηθεισών επενδύσεων στην κατηγορία Ψηφιακή Τηλεόραση., δεδομένου ότι με το από 13.9.2002 ιδιωτικό συμφωνητικό η ΑΕ ΔΟΛ πώλησε τη συμμετοχή της στις εταιρείες του Ομίλου Odeon (Απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας 26.11.2002)

Κατόπιν των ανωτέρω δεν θα διενεργηθούν περαιτέρω επενδύσεις από τα αντληθέντα κεφάλαια από την ΑΜΚ που αποφάσισε η ΕΓΣ της 16.6.1999 στις κατηγορίες :

- Ηλεκτρονικά Διαδίκτυα
- Νέα Εκδοτικά Προϊόντα
- Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανεισμού & Προμηθευτών και
- Ενίσχυση Κεφαλαίων Κίνησης

Ενώ τα μη διατεθέντα μέχρι 31.3.2003 κεφάλαια συνολικού ύψους 37.377 χιλ. ευρώ θα διατεθούν :

- Στην κατηγορία **Συμμετοχές** θα ενταχθεί η εξαγορά του συνόλου των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ έναντι τιμήματος 27.586 χιλ. ευρώ
- Στην κατηγορία **Πάγια** - μετά την εξαίρεση από το επενδυτικό πρόγραμμα της διάθεσης κεφαλαίων για την κατασκευή ιδιόκτητου κτιρίου στην Παιανία και τις σχετικές δαπάνες για επισκευές για μετεγκατάσταση της ΑΕ ΔΟΛ και θυγατρικών εταιρειών καθώς και τις δαπάνες για την επισκευή του υφιστάμενου ιδιόκτητου κτιρίου στη Χρ. Λαδά 3 συνολικού προϋπολογισθέντος ύψους 23.478 χιλ. ευρώ - θα ενταχθούν οι απαιτούμενες δαπάνες για τις ανακαινίσεις και τον εξοπλισμό του κτιρίου της ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ, καθώς και οι δαπάνες μετεγκατάστασης της ΑΕ ΔΟΛ στο νέο κτίριο συνολικού ύψους 9.791 χιλ. ευρώ.

Κατόπιν την ως άνω έγκρισης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας της 30.06.2003 ο τροποποιημένος Πίνακας Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων έχει ως ακολούθως (σε χιλ. ευρώ) :

ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ ΑΕ
Πληροφοριακό Σημείωμα -Απόφαση Τ.Γ.Σ. της 30.5.2003

Επενδυτικό Πρόγραμμα	Ενημερωτικό Δελτίο Σεπτέμβριος 1999	Εγκεκριμένες Τροποποιήσεις με απόφαση της Τ.Γ.Σ. της 22.6.2001	Εγκεκριμένες Τροποποιήσεις με απόφαση της Τ.Γ.Σ. της 21.6.2002	Εγκεκριμένες Τροποποιήσεις με απόφαση της Τ.Γ.Σ. 30.5.2003	Υλοποιηθείσες Επενδύσεις Σύνολο 29.11.1999- 306.2003	Ύψος Εγκεκριμένων Τροποποιήσεων	Υπολειπόμενες Επενδύσεις 1.7.2003 - 31.12.2005 μετά την τροποποίηση
Έκτακτη Γενική Συνέλευση 16.09.1999							
A.M.K. ΔΟΛ Digital AE				17.843	17.843		
Αρχική Εξαγορά Microland AE (προ της εισαγωγής στο ΧΑΑ)				977	977		
Αύξηση Συμμετοχής ΔΟΛ AE σε Microland				12.835	12.835		
Γενικό Σύνολο Ηλεκτρονικών Διαδικτύων και Συνδρομητικής TV	117.388	111.930	31.454	31.655	31.655	201	0
Αύξηση Συμμετοχής ΔΟΛ Digital AE				440	440		
A.M.K. Εκδοτική Βορείου Ελλάδος AE				1.878	1.878		
A.M.K. Ειδικές Εκδόσεις AE				3.208	3.208		
A.M.K. Τηλέτυπος AE				3.287	3.287		
A.M.K. Expro Plan AE				88	88		
A.M.K. Hearst ΔΟΛ Εκδοτική ΕΠΕ				241	241		
A.M.K Εκδοτική Επικοινωνιακή AE				147	147		
A.M.K Freegate Inc.				611	611		
Αύξηση Συμμετοχής Paper-Pack ABEE				4.062	4.062		
Εξαγορά 1,62% AE Τηλέτυπος				2.585	2.585		
Εξαγορά Action Plan AE				1.212	1.212		
Συμμετοχή 1% στην Action Plan HR AE				2	2		
AMK Action Plan AE				2.960	2.960		
Αύξηση Συμμετοχής Eurostar ATEBE				1.649	1.649		
Αύξηση Συμμετοχής Ελληνικά Γράμματα AE				17	17		
Συμμετοχή 30% Εκδόσεις 4 ΕΠΕ				126	126		
Εξαγορά Μιχαλακοπούλου AE				27.586	0		
Σύνολο Αυξήσεων Μετοχικού Κεφαλαίου & Συμμετοχών	17.608	17.608	24.191	50.100	22.513	25.909	27.586
Super Ομάδα				2.471	2.471		
Ταχυδρόμος				7.416	7.416		
N.G Traveller				194	194		
Βημαγazine				5.479	5.479		
Ημερήσιο Βήμα				6.811	6.811		
Οικονομικός Ταχυδρόμος				2.820	2.820		
Βημαdona				1.106	1.106		
TV Guide				921	921		
Πρόσωπα				3.175	3.175		
Οικονομία				1.159	1.159		
In Life				405	405		
bit				352	352		
Νέα Εκδοτικά Προϊόντα	8.804	8.804	40.511	32.311	32.311	-8.200	0
Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανεισμού & Προμηθευτών	39.058	42.679	42.679	47.259	47.259	4.580	0
Εξόφληση Παραρτημάτων Leasing	1.761	1.761	0	0	0	0	0
Διαμορφώσεις - Διαρρυθμίσεις Κτιρίων				1.077	1.077		
Ανανέωση Εξοπλισμού Κτιρίων				114	114		
Αγορά Η/Υ και Εκσυγχρονισμός Ηλεκτρονικών Συστημάτων				981	981		
Αρχείο ΔΟΛ				1.156	1.156		
Αγορά Οικοπέδου				1.371	1.371		
Αγορά Οικοπέδου Παιανίας				0	0		
Ανέγερση Κτιρίου Παιανίας				0	0		
Επισκευές Ιδιόκτητου Κτιρίου Χρ. Λαδά 3				0	0		
Λοιπές Δαπάνες Μετεγκατάστασης				0	0		
Δαπάνες Επισκευών και Εξοπλισμού Κτιρίου Μιχαλακοπούλου ΑΕ και Λ. Δαπάνες Μετεγκατάστασης				9.791			
Σύνολο Επενδύσεων Παγίων	0	1.837	28.176	14.491	4.700	-13.685	9.791
Ενίσχυση Κεφαλαίων Κίνησης	0	0	17.608	8.804	8.804	-8.804	0
Γενικό Σύνολο Επενδύσεων	184.619	184.619	184.619	184.619	147.242	0	37.377

* Οι διαφορές στα αθροίσματα αφορούν σε στρογγυλοποιήσεις

4. Επενδύσεις σε Πάγια Κτιριακά Έργα

Απόφαση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 21.6.2002

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 22.6.01 είχαν ενταχθεί στο επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας υλοποιήσιμες επενδύσεις σε πάγια ύψους 1.837 χιλ. ευρώ (626 εκατ. δρχ.). Με μεταγενέστερες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2001 και μέχρι την 31.5.2002 εντάχθηκαν στο επενδυτικό πρόγραμμα επιπλέον υλοποιήσιμες επενδύσεις σε πάγια ύψους 2.861 χιλ. ευρώ (975 εκατ. δρχ.) που αφορούσαν κυρίως σε αγορά οικοπέδου στην Παιανία 1.371 χιλ. ευρώ (467 εκατ. δρχ.) και σε δαπάνες για τη δημιουργία του ηλεκτρονικού αρχείου της ΑΕ ΔΟΛ 1.156 χιλ. ευρώ (394 εκατ. δρχ.). Η Τακτική Γενική Συνέλευση ενέκρινε την ένταξη των εν λόγω επενδύσεων στο επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας.

Ενώ επιπρόσθετα ενέκρινε την απόφαση της Εταιρείας να προχωρήσει σε ανέγερση ενιαίου ιδιόκτητου κτιριακού συγκροτήματος για τη στέγαση των υπηρεσιών της συνολικού προϋπολογισμού 23.478 χιλ. ευρώ (8.000 εκατ. δρχ.) και την ένταξη της εν λόγω επένδυσης στο επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας, αυξάνοντας το συνολικό ύψος της στα 28.176 χιλ. ευρώ (9.601 εκατ. δρχ.). Έτσι αποφασίσθηκε να προχωρήσει η κατασκευή νέου κτιριακού συγκροτήματος 18.000 m², στο οποίο επρόκειτο να μετεγκατασταθεί η εταιρεία καθώς και θυγατρικές της εταιρείες και η επισκευή του ιδιόκτητου κτιρίου 3.000 m² επί της Χρ. Λαδά προκειμένου να στεγάσει τις υπηρεσίες ή και τις θυγατρικές που πρέπει λόγω της δραστηριότητάς τους να έχουν άμεση πρόσβαση στο Κέντρο. Το νέο ακίνητο επρόκειτο να ανεγερθεί στο ιδιόκτητο οικόπεδο της Εταιρείας (13.300 m²) στην Παιανία, το οποίο θα συμπληρωθεί με την αγορά παρακείμενου οικοπέδου (9.000 m²). Το ύψος της επένδυσης προϋπολογίσθηκε σε 23.478 χιλ. ευρώ (8.000 εκατ. δρχ.).

Απόφαση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 30.5.2003

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30.5.2003 επικύρωσε τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την αναγκαιότητα μετεγκατάστασης της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου της σε νέο ενιαίο ιδιόκτητο κτίριο, κυρίως λόγω των σημαντικών οικονομιών που θα προκύψουν για την Εταιρεία και τον Όμιλο γενικότερα από τη μη καταβολή ενοικίων σε τρίτους, ενώ σημαντική προϋπολογίζεται και η ωφέλεια λόγω της μείωσης των λοιπών λειτουργικών δαπανών, δεδομένου ότι η σημερινή κατάσταση στέγασης του Ομίλου σε 15 διαφορετικά κτίρια επιβαρύνει σημαντικά όχι μόνο τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας που αφορούν άμεσα στα κτίρια αλλά με έμμεσο τρόπο επιβαρύνει και άλλες δαπάνες όπως επικοινωνίας, φύλαξης κλπ.

Παράλληλα ενέκρινε την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την τροποποίηση του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου έτσι ώστε να μην αναλάβει η ΑΕ ΔΟΛ την εκ νέου κατασκευή κτιρίου αλλά να προβεί στην κατά 100% εξαγορά της εταιρείας «Μιχαλακοπούλου ΑΕ», η οποία είναι ιδιοκτήτρια πολυώροφου κτιρίου επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 συνολικού εμβαδού 14.718,56 μ² επί οικοπέδου 1.985,04 μ² το οποίο κρίθηκε κατάλληλο κατόπιν σχετικών ανακαίνισεων για τη μετεγκατάσταση και συγκέντρωση των υπηρεσιών της ΑΕ ΔΟΛ και θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου της.

Ταυτόχρονα η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε το από 31.3.2003 υπογραφέν - μεταξύ της ΑΕ ΔΟΛ, της ΑΕ ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, της ΑΕ ΓΕΚ και της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ - Προσύμφωνο εξαγοράς του συνόλου των μετοχών της «ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ» και ενέταξε την νέα επένδυση συνολικού προϋπολογισμού 37.377 εκατ. ευρώ στο «Επενδυτικό Πρόγραμμα 2000 – 2005» της Εταιρείας το οποίο υλοποιείται με τα Αντληθέντα Κεφάλαια από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με μετρητά που αποφάσισε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 16.9.1999

Προϋπολογισμός Επένδυσης (χιλ. ευρώ)	
Γίμνημα για την εξαγορά της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	27.586
Κόστος Ανακαίνισης Κτιρίου - Κόστος Εξοπλισμού Κτιρίου - Δαπάνες Μετεγκατάστασης ΔΟΛ ΑΕ	9.791
Σύνολο	37.377

Σκοπιμότητα Τροποποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος

Οι σημαντικότεροι παράγοντες οι οποίοι επέβαλαν την τροποποίηση του επενδυτικού σχεδίου για τη μετεγκατάσταση της ΑΕ ΔΟΛ και θυγατρικών του Ομίλου της αφορούν κυρίως στη δυσκολία εξεύρεσης παρακείμενου οικοπέδου προς το ιδιόκτητο έναντι τιμήματος εντός του προϋπολογισθέντος ορίου, το γεγονός ότι το ιδιόκτητο κτίριο επί της Χρ. Λαδά ακόμη και μετά την προβλεφθείσα ανακαίνιση δεν αντιπροσώπευε μία βιώσιμη επί μακρό λύση για τη συγκέντρωση των δημοσιογραφικών υπηρεσιών της Εταιρείας, οι οποίες είναι απαραίτητο να είναι εγκατεστημένες σε κεντρικό σημείο των Αθηνών. Επιπρόσθετα η καθυστέρηση της έναρξης των εργασιών, κυρίως λόγω και των προαναφερθεισών δυσκολιών, για την κατασκευή του ιδιόκτητου κτιρίου επιβάρυνε περαιτέρω τον προϋπολογισμό του έργου λόγω σχετικής αύξησης του κόστους κατασκευής. Η εξαγορά της ΑΕ Μιχαλακοπούλου και μέσω αυτής της απόκτησης του πολυώροφου κτιρίου που έχει στην ιδιοκτησία της στο κέντρο των Αθηνών επιλύει κατά το βέλτιστο δυνατό τρόπο τα παραπάνω προβλήματα, δεδομένου ότι το κτίριο μπορεί να συγκεντρώσει τόσο τις δημοσιογραφικές όσο και τις διοικητικές και οικονομικές υπηρεσίες της ΑΕ ΔΟΛ αλλά και θυγατρικών του Ομίλου της με συναφείς δραστηριότητες. Επιπλέον μειώνει σημαντικά το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης της μετεγκατάστασης των υπηρεσιών του Ομίλου.

5. Εξαγορά της ΑΕ Μιχαλακοπούλου από την ΑΕ ΔΟΛ

5.1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

Επωνυμία - Ίδρυση – Έδρα - Διάρκεια

Η εταιρεία "**ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**" συστάθηκε στις 20.3.2001. Το καταστατικό της και η εγκριτική απόφαση του Νομάρχη Αθηνών δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 2610/9.5.2001 (ΤΑΕ & ΕΠΕ). Μετά την καταχώρησή της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών η εταιρεία έχει σήμερα Αρ.Μ.Α.Ε. 48926/01/Β/01/290. Η διάρκεια της εταιρείας ορίσθηκε σε πενήντα έτη από την ίδρυση της και έδρα της ορίσθηκε ο Δήμος Αθηνών. Η εταιρεία δεν έχει διακριτικό τίτλο.

Καταστατικός Σκοπός

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού, σκοπός της εταιρείας είναι:

- α) Η αγορά, ανοικοδόμηση και εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών Μονάδων.
- β) Η αγορά, ανοικοδόμηση και εκμετάλλευση κτιρίων και χώρων με σκοπό την εξυπηρέτηση τουριστικών αναγκών.
- γ) Η ίδρυση και εκμετάλλευση γραφείων ταξιδιών και τουρισμού καθώς και η οργάνωση τουριστικών εκδρομών και μεταφορών σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου με χερσαία, θαλάσσια και αεροπορικά μεταφορικά μέσα, ιδιόκτητα ή μη.
- δ) Η απόκτηση, εκμετάλλευση, οικοδόμηση, διαχείριση και ανάπτυξη ακινήτων.
- ε) Η εκπόνηση συναφών αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών και πολεοδομικών μελετών.
- στ) Η διενέργεια πάσης συναφούς προς τις ανωτέρω εργασία.
- ζ) Η αντιπροσώπευση ημεδαπών και αλλοδαπών οίκων συναφών σκοπών.

Η επιδίωξη των εταιρικών σκοπών μπορεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της εταιρείας να πραγματοποιείται είτε από μόνη την εταιρεία, είτε σε συνεργασία με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, κάθε νομικής μορφής, που επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε με την συμμετοχή σε οποιασδήποτε μορφής επιχειρήσεις, που έχουν συσταθεί ή θα συσταθούν και που επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς.

Ιστορικό

- | | |
|-------------------|--|
| 20.3.2001 | • Ίδρυση της εταιρείας από τους μετόχους ΓΕΚ Α.Ε. και ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. |
| 9.5.2001 | • Πιστοποίηση καταβολής του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ύψους 2.000. δισεκατ. δρχ. (5.869,41 χιλ. ευρώ). Οι ιδρυτικοί μέτοχοι συμμετείχαν με ποσοστό 50% καθένας. |
| 11.5.2001 | • Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά 4.000 δισεκατ. δρχ (11.738,81 χιλ. ευρώ) |
| 14.5.2001 | • Αγορά ακινήτου από την Εθνική Τράπεζα, στη θέση «Αμπελόκηποι» επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 επί του οποίου ευρίσκεται πολυώροφο κτίριο έναντι συνολικού τιμήματος 6.800 δισεκατ δρχ (19.956 χιλ. ευρώ) |
| 12.6.2001 | • Διάθεση των νέων μετοχών της εταιρείας οι οποίες προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 4.000 δισεκατ. δρχ. (5.869,41 χιλ. ευρώ) στην εκ των μετόχων ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. |
| 15.10.2001 | • Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά 1.002 δισεκατ. δρχ (2.941,75 χιλ. ευρώ) μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ.
• Η μέτοχος ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε. άσκησε εν μέρει το δικαίωμα προτίμησής της για ποσό ύψους 101.250 δρχ. (297,14 ευρώ) ενώ παραιτήθηκε ρητά από το δικαίωμά της στο υπόλοιπο της αύξησεως. Η μέτοχος ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. άσκησε στο σύνολό του το δικαίωμα προτίμησής της και συμμετείχε επίσης και στο μέρος της αύξησεως από το οποίο παραιτήθηκε η ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε. |
| 26.11.2002 | • Παραλαβή από το Υπουργείο Ανάπτυξης, του ακινήτου της εταιρείας επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80. |
| 6.12.2002 | • Σύναψη Ιδιωτικού Συμφωνητικού για την ανάθεση αφενός της Αρχιτεκτονικής Μελέτης Όψεων και της Μελέτης Διαρρύθμισης Εσωτερικών Χώρων του ακινήτου της εταιρείας επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 στην κ. Α. Γιαννούση
• Σύναψη Ιδιωτικού Συμφωνητικού για την ανάθεση της εκτέλεσης του συνόλου των προκαταρκτικών εργασιών επί του ανωτέρω ακινήτου στην ανώνυμη εταιρεία «ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» |
| 3.1.2003 | • Υποβολή στην εταιρεία «ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ Α.Ε.» πρότασης πώλησης του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80, με παράλληλη πρόταση ανάληψης εργολαβίας |
| 31.3.2003 | • Υπογραφή μεταξύ της ΑΕ ΔΟΛ και των εταιρειών ΓΕΚ ΑΕ, ΕΡΜΗΣ ΑΕ, και ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ Προσυμφώνου Αγοράς Μετοχών υπό την αίρεση της διενέργειας οικονομικού και νομικού ελέγχου με εντολή της ΑΕ ΔΟΛ και της έγκρισης της ΓΣ των μετόχων της |
| 7.7.2003 | • Υπογραφή Συμφωνητικού Πώλησεως και Μεταβιβάσεως Μετοχών μεταξύ της ΑΕ ΔΟΛ και των εταιρειών ΓΕΚ ΑΕ, ΕΡΜΗΣ ΑΕ, και ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ |

Δραστηριότητα

Η εταιρεία από της ιδρύσεώς της μέχρι σήμερα δεν ανέπτυξε δραστηριότητα.

Προσωπικό

Η εταιρεία από της ιδρύσεώς της μέχρι σήμερα δεν απασχολεί εργαζομένους.

5.2. Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Η εταιρεία έχει στην κυριότητά της :

- Οικόπεδο συνολικής επιφανείας 1.985,04 μ² που βρίσκεται στις οδούς Μιχαλακοπούλου 80, Παπαδιαμαντοπούλου, Λαοδικείας και Πόντου στην Αθήνα
- Πολυώροφο κτίριο επί του προαναφερθέντος οικοπέδου συνολικής επιφανείας 14.718,56 μ²

Ειδικότερα στις 14 Μαΐου 2001 η «ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΕ» απέκτησε κατά κυριότητα, νομή και κατοχή με αγορά από την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» το οικόπεδο επιφανείας 1.985,04 τετραγωνικών μέτρων με το σ' αυτό κτισμένο πολυώροφο κτίριο συνολικού εμβαδού 14.718,56 τ.μ. που βρίσκεται στην Αθήνα, στη θέση «Αμπελόκηποι» στις οδούς Μιχαλακοπούλου 80, Παπαδιαμαντοπούλου, Λαοδικείας και Πόντου Με την 21/89 Πράξη αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας της Νομαρχίας Αθηνών, είχε απαλλοτριωθεί τμήμα 32,80 τ.μ. του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου του Ακινήτου με συνέπεια να μειωθεί το οικόπεδο από 2.017,84 τ.μ. σε 1.985,04 τ.μ. Σύμφωνα με όρο του 362/01 συμβολαίου αγοράς του Ακινήτου η πωλήτρια «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ» υποχρεούται να καταβάλει αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης για 14,60 τ.μ. εδάφους.

Το κτίριο αποτελείται από μηχανοστάσιο, τρεις υπόγειους ορόφους, ισόγειο, πέντε ορόφους και δώμα. Τα υπόγεια περιλαμβάνουν αποθηκευτικούς χώρους και χώρους στάθμευσης, ενώ τα υπέργεια επίπεδα έχουν αποκλειστικά εμπορική χρήση δεδομένου ότι απαρτίζονται από χώρους γραφείων και καταστημάτων.

Το εν λόγω ακίνητο - κτίριο και οικόπεδο - αποκτήθηκε έναντι συνολικού τιμήματος 19.955.979 ευρώ. Η αξία κτήσης του οικοπέδου προσδιορίστηκε βάση της αναλογίας της αντικειμενικής αξίας του στο σύνολο της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (οικόπεδο και κτίριο), καθώς στο συμβόλαιο δεν γίνεται διαχωρισμός της αγοραίας αξίας του κτιρίου από το οικόπεδο.

Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου στις 31.12.2002 έχει ως ακολούθως :

σε χιλ. ευρώ	Αξία Κτήσεως 14.5.2001	Προσθήκες Χρήσεως	Διαγραφές Χρήσεως	Υπόλοιπο 31.12.2002	Αποσβέσεις 14.5.2001	Προσθήκες Χρήσεως	Διαγραφές Χρήσεως	Υπόλοιπο 31.12.2002	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2002
Γήπεδα	1.407,94	0,00	0,00	1.407,94	0,00	0,00	0,00	0,00	1.407,94
Κτίρια	18.548,04	0,00	0,00	18.548,04	0,00	1.545,67	0,00	1.545,67	17.002,37
Σύνολο	19.955,98	0,00	0,00	19.955,98	0,00	1.545,67	0,00	1.545,67	18.410,31

Οι συσσωρευμένες αποσβέσεις του κτιρίου, υπολογίστηκαν σύμφωνα με τον συντελεστή που ορίζει το ΠΔ 100/98. Συγκεκριμένα, 5% επί της αξίας κτήσης επί 20/12 (περίοδος 14.5.01 έως 31.12.02).

Εγγυήσεις – Εμπράγματα Ασφάλειες

Στο ακίνητο δεν υπάρχει διεκδίκηση υπάρχει όμως προσημείωση υποθήκης που γράφηκε στις 22.10.2001 για δρχ. 2.600.263.250 ή 7.631.000 ευρώ πλέον τόκων υπέρ της ΑΛΦΑ ΜΠΑΝΚ Α.Ε. σε μερική ασφάλεια κάθε απαιτήσεως της τράπεζας που προέρχεται από τη 14.5.2001 σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και την πρόσθετη πράξη δανειοδοτήσεως,

Σχετικά επισημαίνεται ότι η ΑΕ ΔΟΛ, μετά από διαπραγματεύσεις με την Alpha Bank εκτιμά ότι είναι εφικτή η άρση της προσημείωσης επί του ακινήτου και η αντικατάστασή της με εταιρική εγγύηση της, εφόσον δεν υπάρξει επιβάρυνση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της Μιχαλακοπούλου ΑΕ προς την Τράπεζα οι οποίες εξυπηρετούνται κανονικά.

5.3. Συμβάσεις

Η εταιρεία έχει συνάψει τις ακόλουθες συμβάσεις :

Με την ασφαλιστική εταιρεία ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ το 99755/1 Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο Πυρός του κτιρίου επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 για συνολικά ασφαλιζόμενα κεφάλαια ύψους 2.934.703,00 ευρώ. Το συμβόλαιο έληγε στις 15.3.2003 και έχει ήδη ανανεωθεί.

Με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ την υπ' αριθμ. 18718/14.5.2001 Σύμβαση Πιστώσεως με Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό και τις Πρόσθετες Πράξεις, μέχρι του ποσού των 4.000.405.000 δρχ (11.740.000 ευρώ). Στο πλαίσιο της ανωτέρω συμβάσεως, η Τράπεζα χορήγησε στην Εταιρεία δάνειο ποσού 2.000.202.500 δρχ (5.870.000 ευρώ) με σκοπό την αγορά από την εταιρεία του κτιρίου επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80. Προς εξασφάλιση της Τράπεζας συμφωνήθηκε η εγγραφή Α προσημείωσης υποθήκης ποσού 2.600.263.250 δρχ (7.631.000 ευρώ) επί του ανωτέρω ακινήτου. Η εταιρεία εκταμίευσε το σύνολο του ποσού 11.740.000 ευρώ την 14^η Μαΐου 2001 και αποπλήρωσε δόσεις κεφαλαίου συνολικού ύψους 9.036.948 στις 14.06.2001, 15.11.2001 και στις 15.02.2002

Με την ΤΕΡΝΑ ΑΕ Σύμβαση για την Αποξήλωση Αχρήστων Υλικών τη μεταφορά και την απομάκρυνσή τους από το κτίριο της Μιχαλακοπούλου. Η ανωτέρω σύμβαση υπεγράφη στις 9.12.2002 για την παροχή εκ μέρους της «ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» των υπηρεσιών που περιγράφονται ανωτέρω, έναντι αμοιβής 48.000 ευρώ. Ως προθεσμία για την εκτέλεση του έργου ορίστηκαν οι 2 μήνες

Με την κα Λ. Γιαννούση, Αρχιτέκτονα Μηχανικό και τον κ. Κ. Αγγαντόπουλο, Πολιτικό Μηχανικό Σύμβαση για την Αναβάθμιση του Κτιρίου Γραφείων επί της Λ. Μιχαλακοπούλου 80 – Αρχιτεκτονική Μελέτη Τροποποίησης Ώψεων & Διαρρύθμισης Εσωτερικών Χώρων. Η κατ' αποκοπή αμοιβή για τις εργασίες που ανέλαβαν εκ της συμβάσεως οι εν λόγω μηχανικοί συμφωνήθηκε στο ποσό 93.000 ευρώ. Η καταβολή της αμοιβής θα γίνεται τμηματικά, ανάλογα με την ολοκλήρωση των φάσεων του έργου όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σύμβαση.

5.4. Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου και Μετοχικής Σύνθεσης

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε σε δύο δισεκατομμύρια (2.000.000.000) δραχμές και κατανεμόταν σε δύο εκατομμύρια (2.000.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών εκάστης, το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς σε μετρητά. Η πιστοποίηση καταβολής δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 5701/6.7.2001 ΦΕΚ (Τεύχος ΑΕ & ΕΠΕ).

Οι μετοχές αναλήφθηκαν από τους ιδρυτές ως ακολούθως: (α) η «ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε.», κατέβαλε ένα δισεκατομμύριο (1.000.000.000) δραχμές και έλαβε ένα εκατομμύριο (1.000.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών εκάστης και (β) η «ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», κατέβαλε ένα δισεκατομμύριο (1.000.000.000) δραχμές και έλαβε ένα εκατομμύριο (1.000.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών εκάστης.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 11.5.2001 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά τέσσερα δισεκατομμύρια (4.000.000.000) δραχμές, με την έκδοση τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών εκάστης και έτσι το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε έξι δισεκατομμύρια (6.000.000.000) δραχμές, κατανεμημένο σε έξι εκατομμύρια (6.000.000) μετοχές ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών εκάστης. Η πιστοποίηση καταβολής δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 4168/5.6.2002 ΦΕΚ (ΤΑΕ & ΕΠΕ).

Όπως προκύπτει από το από 12.6.2001 πρακτικό του Δ.Σ. της εταιρείας, εκ της ανωτέρω αποφασισθείσης αυξήσεως, δύο εκατομμύρια (2.000.000) μετοχές διατέθηκαν στην εκ των αρχικών μετόχων «ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» η οποία άσκησε το δικαίωμα προτίμησής της εντός της νομίμου προθεσμίας. Η ετέρα εκ των μετόχων «ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε.» δεν άσκησε το εν λόγω δικαίωμα προτίμησης και έτσι το Διοικητικό Συμβούλιο ρητά εξουσιοδοτημένο με την από 11.5.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης που αποφάσισε την αύξηση διέθεσε τις υπόλοιπες εκ της αυξήσεως μετοχές, ήτοι δύο εκατομμύρια (2.000.000) μετοχές στην ετέρα εκ των μετόχων «ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» η οποία είχε εκδηλώσει ενδιαφέρον για την απόκτηση των μετοχών.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 15.10.2001 αποφάσισε (α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ένα δισεκατομμύριο δύο εκατομμύρια τετρακόσιες δώδεκα χιλιάδες πεντακόσιες (1.002.412.500) δραχμές (β) την αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε τριάντα τέσσερις χιλιάδες εβδομήντα πέντε (34.075) δραχμές ή εκατό (100) Ευρώ (γ) τη μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας σε ευρώ. Κατόπιν της ανωτέρω αυξήσεως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε επτά δισεκατομμύρια δύο εκατομμύρια τετρακόσιες δώδεκα χιλιάδες πεντακόσιες (7.002.412.500) δραχμές ή είκοσι εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (20.550.000) κατανεμημένο σε διακόσιες πέντε χιλιάδες πεντακόσιες (205.500) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εβδομήντα πέντε (34.075) δραχμών ή εκατό (100) Ευρώ εκάστης. Η πιστοποίηση καταβολής δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 8731/19.8.2002 ΦΕΚ (ΤΑΕ & ΕΠΕ).

Όπως προκύπτει από το πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης που αποφάσισε την αύξηση καθώς και από το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου περί πιστοποίησης της αυξήσεως, η εκ των μετόχων «ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε.» άσκησε εν μέρει το δικαίωμα προτίμησής της για ποσό ύψους εκατόν μία χιλιάδων διακοσίων πενήντα (101.250) δραχμών ή 297,14 Ευρώ ενώ παραιτήθηκε ρητά από το δικαίωμά της στο υπόλοιπο της αυξήσεως. Η ετέρα εκ των μετόχων «ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» άσκησε στο σύνολό του το δικαίωμα προτίμησής της και συμμετείχε επίσης και στο μέρος της αυξήσεως από το οποίο παραιτήθηκε η «ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε.».

Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 20.550.000 ευρώ διαιρούμενο σε 205.500 ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 ευρώ η μία και η μετοχική σύνθεση έχει ως ακολούθως (ποσά σε ευρώ):

ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΑΜΠΡΑΚΗ ΑΕ
Πληροφοριακό Σημείωμα -Απόφαση Τ.Γ.Σ. της 30.5.2003

Μέτοχοι	Μετοχές	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο	%
Ερμής Επιχειρήσεις Ακινήτων ΑΕ	176.150	100,00	17.615.000,00	85,72%
Γενική Εταιρεία Κατασκευών ΑΕ	29.350	100,00	2.935.000,00	14,28%
Σύνολο	205.500		20.550.000,00	100,00%

Η ανώνυμη εταιρεία **Γενική Εταιρεία Κατασκευών ΑΕ** ιδρύθηκε ως ΕΠΕ το 1969, ως ανώνυμη εταιρεία λειτουργεί από το 1979 και έχει την έδρα της στο Δήμο Αμαρουσίου. Δραστηριοποιείται στον κατασκευαστικό κλάδο και ειδικότερα στην κατασκευή μεγάλων κτιριακών έργων. Είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από το 1994.

Η ανώνυμη εταιρεία **Ερμής Επιχειρήσεις Ακινήτων ΑΕ** ιδρύθηκε το 1960 και έχει την έδρα της στο Δήμο Αθηναίων. Η εταιρεία ανήκει στον **Όμιλο Επιχειρήσεων της ΑΕ Γενική Εταιρεία Κατασκευών** και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη, αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακινήτων. Είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1969.

Οι ανωτέρω εταιρείες αποτελούν και τους μοναδικούς σημερινούς μετόχους της Εταιρείας με τον αριθμό μετοχών και το ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο που αναφέρεται στον ανωτέρω πίνακα.

Από της ιδρύσεώς της Εταιρείας μέχρι σήμερα δεν έχουν γίνει μεταβιβάσεις μετοχών. Δεν υπάρχει κανένα προνόμιο ή άλλο δικαίωμα, συμφωνία ή δέσμευση που να υποχρεώνει τους μετόχους της εταιρείας ή την εταιρεία να εκδώσει οποιεσδήποτε άλλες μετοχές ή άλλα χρεόγραφα που μετατρέπονται ή ανταλλάσσονται με τις μετοχές και καμία εξουσιοδότηση γι' αυτό δεν έχει δοθεί

5.5. Διοίκηση της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 19 του Καταστατικού της Εταιρείας η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από τρεις έως επτά συμβούλους.

Σύμφωνα με το άρθρο 36 του Καταστατικού της εταιρείας, ορίστηκε το πρώτο τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο που διοίκησε την Εταιρεία από τη σύσταση της Εταιρείας μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30.06.2003.

Το 4μελές Διοικητικό Συμβούλιο, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 8.5.2001 απόφασή του και είχε ως ακολούθως:

Παναγιώτης Πόθος	Πρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος
Μαρία συζ. Νικολάου Κάμπα	Μέλος
Ευανθία Περιστέρη	Μέλος
Κων/νος Βαβαλέτσκος	Μέλος

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30.06.2003 και δεδομένου ότι έληξε η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου που είχε ορισθεί κατά τη σύσταση της Εταιρείας εξέλεξε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με πενταετή θητεία, το οποίο στην από 30.6.2003 συνεδρίασή του συγκροτήθηκε σε σώμα ως κάτωθι :

Σταύρος Ψυχάρης	Πρόεδρος του ΔΣ
Δαμιανός Χατζηκόκκινος	Αντιπρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Χρυσικάκης	Μέλος
Νικόλαος Κατσιμπράκης	Μέλος
Νικόλαος Αναστασόπουλος	Μέλος

Η θητεία των άνω μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δύναται να είναι κατά τι μεγαλύτερη ή μικρότερη της πενταετίας, ανάλογα με την ημερομηνία σύγκλησης της αντίστοιχης Γενικής Συνέλευσης του Α' εξαμήνου του έτους 2008.

5.6. Απολογιστικά Στοιχεία Δραστηριότητας–Αποτελεσμάτων της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το Μάιο του 2001 και έκλεισε την πρώτη υπερδωδεκάμηνη οικονομική χρήση στις 31.12.2002. Από τη σύστασή της μέχρι σήμερα η εταιρεία δεν ανέπτυξε δραστηριότητα. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία των αποτελεσμάτων της σύμφωνα με τις Οικονομικές Καταστάσεις της 1^{ης} Υπερδωδεκάμηνης Χρήσης 1.5.2001-31.12.2002 :

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
σε ευρώ		
Κύκλος εργασιών		431.205,64
Μείον	Κόστος παροχής υπηρεσιών	28.470,86
	Αποσβέσεις	2.758.983,75
Μερικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως		-2.356.248,97
Πλέον	Έσοδα κεφαλαίου	14.101,12
Μείον	Χρεωστικοί τόκοι	489.329,86
Οργανικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως		-2.831.477,71
Μείον	Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	157,43
Αποτελέσματα Χρήσεως προ ΦΑΠ		-2.831.635,14
Μείον	Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	69.725,93
Αποτελέσματα Χρήσεως μετά από ΦΑΠ		-2.901.361,07

Η Εταιρεία δεν ελέγχεται από Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές. Ελεγκτές της 1^{ης} εταιρικής χρήσεως της εταιρείας η οποία έληξε 31 Δεκεμβρίου 2002, ορίστηκαν σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Ιωάννης Παπαδόπουλος, οικονομολόγος, με αριθμό αδείας Οικονομικού Επιμελητηρίου 0005177/12.1.2000 και Αγγελική Γεωργίου, οικονομολόγος, με αριθμό αδείας Οικονομικού Επιμελητηρίου 99930/28856

Ανάλυση Λογαριασμών Αποτελεσμάτων

Κύκλος Εργασιών : Πρόκειται για ενοίκια που έχουν λογιστικοποιηθεί και εισπραχθεί από τη μίσθωση του κτιρίου της εταιρείας στο Υπουργείο Ανάπτυξης για την περίοδο 15.5.2001 έως 25.11.2002, με μηνιαίο μίσθωμα ποσού 23.478 ευρώ. Επιπλέον η εταιρεία άσκησε αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, του Υπουργείου Ανάπτυξης και της Κτηματικής Υπηρεσίας της Νομαρχίας Αθηνών ζητώντας αποζημίωση για την καταχρηστική παρακράτηση του μίσθιου από το Υπουργείο Ανάπτυξης από την ημερομηνία απόκτησης του κτιρίου. Με την πρωτόδικη απόφαση το δικαστήριο δικάωσε την εταιρεία και αποφάσισε ότι πέραν του ήδη καταβαλλόμενου από το Υπουργείο Ανάπτυξης μηνιαίου μισθώματος 23.477,62 ευρώ το Υπουργείο υποχρεούται να καταβάλει επιπλέον και ποσό 26.808,59 ευρώ μηνιαίως με το νόμιμο τόκο από την ημερομηνία επίδοσης της αγωγής (25 Ιουλίου 2001 έως 25 Νοεμβρίου 2002) και για όσο χρόνο παρακρατήθηκε το μίσθιο. Εκκρεμεί η εκδίκαση της έφεσης που έχει ασκήσει το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Κόστος Παροχής Υπηρεσιών : Αφορά αμοιβές στη λογίστρια της εταιρείας, σε δικαστικούς επιμελητές, σε δικηγόρους και λοιπές αμοιβές (2.267 ευρώ), ασφάλιστρα πυρός (6.043 ευρώ), ενοίκιο ενός γραφείου (912 ευρώ), κρατήσεις υπέρ δημοσίου (13.247 ευρώ), τέλος ακίνητης περιουσίας (4.738 ευρώ), γραφική ύλη και συνδρομές (1.264 ευρώ).

Αποσβέσεις : Οι αποσβέσεις διενεργήθηκαν βάσει των συντελεστών που προβλέπει το ΠΔ 100/98, δηλ. 5% για τα Κτίρια και 20% για τα Έξοδα Εγκατάστασης.

Έσοδα Κεφαλαίου : Πρόκειται για τόκους καταθέσεων (8.487 ευρώ) και τόκους repo's (5.614 ευρώ)

Χρεωστικοί Τόκοι : Αφορούν σε τόκους δανείου έξοδα προσημείωσης του ακινήτου από την τράπεζα (458.658 ευρώ), εισφορά Ν. 128 (5.614 ευρώ), προμήθειες για έκδοση τραπεζικών επιταγών (2.162 ευρώ)

Φόρος Ακίνητης Περιουσίας : Αφορά το φόρο του κτιρίου της οδού Μιχαλακοπούλου σύμφωνα με την δήλωση ΦΑΚ 24.5.2002 (69.726 ευρώ)

5.7. Απολογιστικά Στοιχεία Οικονομικής Κατάστασης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία των αποτελεσμάτων της σύμφωνα με τις Οικονομικές Καταστάσεις της 1^{ης} Υπερδωδεκάμηνης Χρήσης 1.5.2001-31.12.2002 :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ (σε ευρώ)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ	
Έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης	134.165,10
Μείον : Αποσβέσεις	53.666,04
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	80.499,06
Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	2.899.119,17
Μείον: Αποσβέσεις	1.159.647,68
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	1.739.471,49
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	1.819.970,55
ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	
Γήπεδα	1.407.939,07
Κτίρια	18.548.040,39
Μείον: Αποσβέσεις	1.545.670,03
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	17.002.370,36
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	4.152,64
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	18.414.462,07
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Απαιτήσεις	
Χρεώστες Διάφοροι	3.532,46
Διαθέσιμα	
Ταμείο	301,07
Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας	204.961,11
Σύνολο	205.262,18
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	208.794,64
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	
Έξοδα επομένων χρήσεων	1.438,78
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	20.444.666,04
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ	
Υποχρεώσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	141.000,00
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό Κεφάλαιο	
Καταβεβλημένο	20.550.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο	-2.901.361,07
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17.648.638,93
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Προμηθευτές	2.875,56
Τράπεζες λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.793.000,55
Υποχρεώσεις από Φόρους – Τέλη	150,00
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	2.796.026,11
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	20.444.665,04
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ	
Υποχρεώσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	141.000,00

Ανάλυση Λογαριασμών Ενεργητικού

Έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης : Αφορούν σε τόκους που χρέωσε η Εθνική Τράπεζα στην εταιρεία για την καθυστέρηση υπογραφής του συμβολαίου (61.508 ευρώ), εξοφλητικούς τόκους (46.018 ευρώ) για μερική αποπληρωμή του δανείου - συνολικού ποσού € 11.738.811 - και ειδικότερα στις 14.6.01 η εταιρεία εξόφλησε το ποσό των 5.869.406 ευρώ και οι τόκοι που καταβλήθηκαν για την περίοδο 14.5.01 – 14.6.01 ανήλθαν σε 46.018 ευρώ και καταβολή τέλους στην επιτροπή ανταγωνισμού για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (11.739 ευρώ)

Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως : Αφορούν σε έξοδα αύξησεως κεφαλαίου και έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων (φόρος μεταβίβασης ακινήτου, συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα παράστασης δικηγόρων και έξοδα μεταγραφής του ακινήτου)

Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές : Αφορά πληρωμή στο μηχανικό για σύνταξη μελέτης και επίβλεψης των όψεων του κτιρίου επί της Μιχαλακοπούλου 80 καθώς και για την σύνταξη μελέτης για την έκδοση αδείας.

Χρεώστες διάφοροι : Πρόκειται για τους παρακρατούμενους φόρους από τόκους (3.844 ευρώ), το χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ (957 ευρώ), και προκαταβολή στο μηχανικό για τη μελέτη που πραγματοποιεί για το κτίριο της εταιρείας (935 ευρώ).

Έξοδα επομένων χρήσεων : Πρόκειται για την αναλογία του ασφαλιστρού που αφορά στην επόμενη περίοδο. Βάση του ασφαλιστηρίου συμβολαίου με την Αlpha Ασφαλιστική, το ασφαλιστρο ανέρχεται σε 2.875 ευρώ για περίοδο 6 μηνών (15.9.02 – 15.3.03). Η εταιρεία έχει χρεώσει τα έξοδα της με το ποσό των 1.438 ευρώ (ασφάλιστρο 3 μηνών) και αντίστοιχα τον παραπάνω λογαριασμό

Λογαριασμοί Τάξεως Χρεωστικοί : Το υπόλοιπο του λογαριασμού, αφορά: α) προϋπολογισμό έργου ποσού 48.0000 ευρώ, βάσει της προαναφερθείσας συμβάσεως μεταξύ της εταιρείας και της ΤΕΡΝΑ ΑΕ β) προϋπολογισμό έργου ποσού 93.000 ευρώ, βάσει της προαναφερθείσας συμβάσεως μεταξύ της εταιρείας και των κ.κ. Γιαννούση και Αγνατόπουλο – πολιτικοί μηχανικοί /αρχιτέκτονες

Ανάλυση Λογαριασμών Παθητικού

Προμηθευτές : Αφορά στις υποχρεώσεις της εταιρείας προς την Αlpha Ασφαλιστική για ασφάλιση πυρός του κτιρίου σύμφωνα με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο για την περίοδο 15.9.02 έως 15.3.03. Το Φεβρουαρίου 2003 η εταιρεία προέβη στην πληρωμή του ποσού αυτού.

Τράπεζες- Λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων : Πρόκειται για τον αλληλόχρεο λογαριασμό που τηρεί η εταιρεία στην Αlpha Bank με εγκεκριμένο όριο υπερανάληψης 11.740.000 ευρώ, από το οποίο ποσό 5.870.000 ευρώ αφορά δάνειο για την αγορά του ακινήτου επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80.

Όπως προκύπτει και από τη δανειακή σύμβαση, το δάνειο χορηγήθηκε για περίοδο 4 ετών με περίοδο χάριτος 6 μηνών. Η εξόφλησή του γίνεται με τριμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις, της πρώτης καταβλητέας την 14/2/2002 και της τελευταίας την 14/5/2005. Ως επιτόκιο έχει ορισθεί LIBOR +1,5 ετησίως και εισφορά του Ν.128/75. Την ημέρα καταβολής κάθε δόσεως θα καταβάλλονται και οι αναλογούντες τόκοι του τριμήνου.

Ειδικότερα η εταιρεία εκταμίευσε το σύνολο του ποσού 11.740.000 ευρώ στις 14.5.2001 και αποπλήρωσε δόσεις κεφαλαίου συνολικού ύψους 9.036.948 στις 14.6.2001, 15.11.2001 και στις 15.02.2002.

Οι πληρωτέοι τόκοι μέχρι 31.12.02 έχουν λογιστικοποιηθεί, αλλά δεν έχουν καταβληθεί. Οι τόκοι που έχουν καταβληθεί έως τις 15.11.02 ανέρχονται σε 338.519 ευρώ ενώ οι δόσεις κεφαλαίου εκκρεμούν από τις 14.05.02 (τελευταία καταβολή 15.2.02).

Υποχρεώσεις από Φόρους – Τέλη : Πρόκειται για Φόρο Αμοιβών Ελευθέρων Επαγγελματιών και συγκεκριμένα το 20% στην αμοιβή της λογίστριας (βάση απόδειξης παροχής υπηρεσιών).

Ίδια Κεφάλαια

Τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας στις 31.12.2002 έχουν ως ακολούθως :

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ (ευρώ)	
Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	20.550.000,00
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο	-2.901.361,07
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17.648.638,93

Επισημαίνεται πάντως ότι στην ως άνω λογιστική καθαρή θέση της εταιρείας λαμβάνεται υπόψη η αναπόσβεστη αξία κτήσεως του ακινήτου 18.410.309,43 ευρώ και δεν απεικονίζεται η υπεραξία που προκύπτει από τη διαφορά αυτής με την τρέχουσα εμπορική του αξία.

5.8. Ελεγκτές της εταιρείας

Η Εταιρεία δεν ελέγχεται από Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές. Ελεγκτές της 1^{ης} εταιρικής χρήσεως η οποία έληξε 31 Δεκεμβρίου 2002, ορίστηκαν σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Ιωάννης Παπαδόπουλος, οικονομολόγος, με αριθμό αδείας Οικονομικού Επιμελητηρίου 0005177/12.1.2000 και Δημήτριος Προβατάς

Η Γενική Συνέλευση της 30.6.2003 εξέλεξε ως Τακτικούς Ελεγκτές για την τρέχουσα χρήση 2003, τους κ.κ. Παναγιωτόπουλο Β. Ευάγγελο, Α.Μ. αδείας Ο.Ε.Ε. 9997000801 και Πολυζωΐδη Π. Ελένη Α.Μ. αδείας Ο.Ε.Ε. 9997046370

Φορολογικός Έλεγχος

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση από της ιδρύσεώς της μέχρι 31.12.2002 (1^η εταιρική χρήση).

Οικονομικός Έλεγχος - Νομικός Έλεγχος – Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτου

Προκειμένου η ΑΕ ΔΟΛ να προβεί στην εξαγορά της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ - κατά τα προβλεπόμενα και στο 31.3.2003 Προσύμφωνο Αγοράς Μετοχών – έδωσε εντολές να πραγματοποιηθούν :

- Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος με σκοπό να πιστοποιήσει τη λογιστική αξία της εταιρείας στις 31.12.2002. Ο έλεγχος διενεργήθηκε από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου της ΔΟΛ ΑΕ.
- Νομικός Έλεγχος για τη διαπίστωση της εν γένει νομικής κατάστασης της εταιρείας. Ο έλεγχος διενεργήθηκε από το Δικηγορικό Γραφείο Τρ. Ι. Κουταλίδη
- Γνωμοδοτική Έκθεση που αφορά στον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου. Η Έκθεση συντάχθηκε από τη Lambert Smith Hampton

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Η εταιρεία δεν είναι εμπλεγμένη σε καμία δικαστική διένεξη ή διαδικασία ενώπιον δικαστηρίων, γενικώς είτε ως ενάγουσα είτε ως εναγομένη, εκτός της εφέσεως που είχε προσδιορισθεί να συζητηθεί ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την 13.5.2003 και αναβλήθηκε για 18.11.2003 του Ελληνικού Δημοσίου κατά της Εταιρείας και της υπ' αριθμ. 1439/2002 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Μισθωτικών Διαφορών), δυνάμει της οποίας έχει αναγνωρισθεί ότι το Ελληνικό Δημόσιο υποχρεούται να καταβάλει στην Εταιρεία για κάθε μήνα από 25.7.2001 έως και την 26.11.2002 (ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας επί της Μιχαλακοπούλου 80 από το Υπ. Ανάπτυξης), το ποσό των ευρώ 26.808,59 ως αποζημίωση χρήσεως πέραν της ήδη καταβληθείσας, με το νόμιμο τόκο από την καθυστέρηση καταβολής κάθε δόσης.

6. Εκτίμηση Αξίας της Μιχαλακοπούλου ΑΕ

Η αρχική συμφωνία για την εξαγορά της ΑΕ Μιχαλακοπούλου από την ΑΕ ΔΟΛ προέβλεπε την αγορά του συνόλου των 205.500 υφιστάμενων μετοχών της εταιρείας κυριότητας των μετόχων της ΕΡΜΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και ΓΕΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος 27.586 χιλ. ευρώ

Για την αποτίμηση της εταιρείας και τον προσδιορισμό του τιμήματος εξαγοράς του 100% της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ λήφθηκε υπόψη η Λογιστική Καθαρή Θέση της Εταιρείας, όπως προσδιορίστηκε σε 17.649 χιλ. ευρώ μετά τον οικονομικό έλεγχο των ενεργητικών και παθητικών στοιχείων της εταιρείας, ο οποίος διενεργήθηκε με εντολή της ΑΕ ΔΟΛ. Στην εν λόγω καθαρή θέση της Εταιρείας προστέθηκε η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας κτήσεως του ακινήτου και της τρέχουσας αγοραίας αξίας του όπως εκτιμήθηκε από την Lambert Smith Hampton με εντολή της ΑΕ ΔΟΛ (σε χιλ. ευρώ) :

Προσδιορισμός Καθαρής Λογιστικής Θέσης 31.12.2002 (σύμφωνα με τον Οικονομικό Έλεγχο)	
Γενικό Σύνολο Ενεργητικού 31.12.2002	20.445
Μείον : Σύνολο Υποχρεώσεων 31.12.2002	2.796
Καθαρή Λογιστική Θέση 31.12.2002	17.649
Μείον : Αξία Κτήσεως Οικοπέδου και Κτιρίου - Αναπόσβεστο Υπόλοιπο 31.12.2002	18.410
Πλέον : Αγοραία Αξία Ακινήτου - Εκτίμηση Lambert Smith Hampton (πριν την αφαίρεση των απαιτούμενων εξόδων ανακαίνισης)	32.247
Εκτίμηση Αξίας Εταιρείας	31.486
Μείον : Δαπάνες Ανακαίνισης (*)	3.675
Εκτίμηση Αξίας Εταιρείας μετά την αφαίρεση των απαιτούμενων δαπανών ανακαίνισης του κτιρίου	27.811

(*) Απαιτούμενες δαπάνες σύμφωνα με τη μελέτη της Lambert Smith Hampton

Στη συνέχεια παρατίθενται τα αποτελέσματα της μελέτης της εταιρία Lambert Smith Hampton για την αξία του ακινήτου κυριότητας της ΑΕ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ, κατόπιν σχετικής αναθέσεως από την ΑΕ ΔΟΛ. Η μελέτη αποτίμησης βασίστηκε σε συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη. Η μέθοδος αποτίμησης που κρίθηκε πλέον ενδεδειγμένη για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου είναι η Αφαιρετική Μέθοδος (Residual Approach) ή Μέθοδος Αξιοποίησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ		
Εμβαδόν Κτιρίου (σύνολο)	14.658,00	μ2
Εμβαδόν Κτιρίου (υπέργειο)	9.571,00	μ2
Εμβαδόν Κτιρίου (υπόγειο)	5.087,00	
Κόστος Ανακαίνισης	3.371.340,00	ευρώ
Επαγγελματικά Έξοδα		
Αμοιβές Μηχανικών	3,0%	
Απρόβλεπτα	3,0%	
Επιτόκιο Δανεισμού	6,0%	
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	8,0%	
Χρόνος Κατασκευής	12	μήνες

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ				
Χώροι	Επιφάνεια	Μηνιαία Μισθωτική Αξία (ευρώ/μ2)	Συνολικό Μίσθωμα (ευρώ/μήνα)	Αγοραία Αξία (ευρώ)
Υπόγειο - Χώρος Στάθμευσης (1)	133,00	150,00	19.950,00	2.992.500,00
Υπόγειο - Αποθήκη	235,00	6,00	1.410,00	211.500,00
Ισόγειο - Καταστήματα	992,00	30,00	29.760,00	4.464.000,00
Ισόγειο - Γραφεία	494,00	19,10	9.435,40	1.415.310,00
Όροφοι - Γραφεία	8.085,00	19,10	154.423,50	23.163.525,00
Σύνολο			214.978,90	32.246.835,00

(1) Αριθμός Χώρων Στάθμευσης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ σε ευρώ	
Ακαθάριστη Αξία Επένδυσης	32.246.835,00
Μείον : Έξοδα	
Κόστος Ανακαίνισης (*)	3.371.340,00
Αμοιβές Μηχανικών και Απρόβλεπτα	202.280,40
Συνολικά Κατασκευαστικά Έξοδα	3.573.620,40
Κόστος χρηματοδότησης (50% του συνόλου)	101.140,20
Σύνολο Εξόδων	3.674.760,60
Υπολειμματική Αξία	28.572.074,40

(*) Απαιτούμενες δαπάνες σύμφωνα με τη μελέτη της Lambert Smith Hampton

7. Προσδιορισμός και Καταβολή του Τιμήματος Εξαγοράς της Εταιρείας

Σύμφωνα με το ανωτέρω το τίμημα ορίστηκε αρχικά – Προσύμφωνο Αγοράς Μετοχών της 31.3.2003 – σε 27.586 χιλ. ευρώ, ενώ με το υπογραφέν Συμφωνητικό Πωλήσεως και Μεταβιβάσεως των Μετοχών μεταξύ της αγοράστριας ΑΕ Δημοσιογραφικός Οργανισμός Λαμπράκη και των πωλητών ΑΕ Ερμής Επιχειρήσεις Ακινήτων και ΑΕ Γενική Εταιρεία Κατασκευών την 7 Ιουνίου 2003 το οριστικό τίμημα προσδιορίστηκε ως κάτωθι (ποσά σε χιλ. ευρώ):

Αρχικό συμφωνηθέν τίμημα (προσύμφωνο αγοράς 31.3.2003)		27.586,21
Μείον		
Υπόλοιπο Ανεξόφλητου Δανείου της ΑΕ Μιχαλακοπούλου προς την Alpha Bank		2.776,04
Οφειλόμενη Αμοιβή της ΑΕ Μιχαλακοπούλου προς την ΤΕΡΝΑ ΑΕ για ήδη εκτελεσθείσες εργασίες		23,18
Αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης 14,60 μ2 οικοπέδου της ΑΕ Μιχαλακοπούλου		5,75
Συνολικό Τίμημα		24.781,24

Επιπλέον το Συμφωνητικό Πωλήσεως και Μεταβιβάσεως Μετοχών προβλέπει την άτοκη καταβολή στις πωλήτριες του συνολικού τιμήματος των 24.781,24 χιλ. ευρώ ως ακολούθως :

Καταβολή Τιμήματος (ποσά σε χιλ. ευρώ)			
Η/Η Καταβολής	Καταβολή Τιμήματος προς		Συνολικό Τίμημα
	Ερμής Επιχειρήσεις Ακινήτων	Γενική Εταιρεία Κατασκευών ΑΕ	
7-Ιουλ-03	11.179,71	1.862,76	13.042,47
3-Μαΐ-04	10.062,22	1.676,56	11.738,78
Σύνολο	21.241,93	3.539,32	24.781,24

Ήδη με την υπογραφή του ανωτέρω Συμφωνητικού η ΑΕ Δημοσιογραφικός Οργανισμός Λαμπράκη προέβη στην προβλεπόμενη καταβολή ύψους 13.042,47 χιλ. ευρώ.

Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 23 Ιουλίου 2003 αποφάσισε η διαφορά -μεταξύ του αρχικώς ορισθέντος και του τελικού τιμήματος- ποσού 2.804,97 χιλ. ευρώ να διατεθεί για ισόποση αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού, ήτοι να αποπληρωθεί κατά τη λήξη του (στις 30.9.2003) ισόποσο μέρος του δανείου που η Εταιρεία είχε συνάψει στις 7.7.2003 με την Τράπεζα Alpha Bank συνολικού ύψους 5.500 χιλ. ευρώ και η εν λόγω τροποποίηση, που τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, να τεθεί στον Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της 30.9.2003.

8. Δαπάνες Επισκευής του κτιρίου της ΑΕ Μιχαλακοπούλου – Δαπάνες Εξοπλισμού και Μετεγκατάστασης

Οι εργασίες ανακατασκευής του κτιρίου σύμφωνα με τις ειδικότερες ανάγκες που αφορούν στη μετεγκατάσταση της μητρικής εταιρείας και θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου ΔΟΛ, σύμφωνα με τη Σύμβαση Εργολαβικού που ήδη από τις 7 Ιουλίου 2003 έχει υπογραφεί μεταξύ της εργοδότης ΑΕ Δημοσιογραφικός Οργανισμός Λαμπράκη και της Εργολάβου Τέρνα ΑΕ προϋπολογίζονται σε 7.420 χιλ. ευρώ.

Ειδικότερα οι ανωτέρω δαπάνες αφορούν στη σύνταξη εκ μέρους του Εργολάβου Αρχιτεκτονικής Μελέτης Εφαρμογής και Μελέτη Εφαρμογής Ηλεκτρομηχανικών Εγκαταστάσεων καθώς και την εκτέλεση των έργων ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης, καυσίμου αερίου, κλιματισμού, αερισμού, πυρόσβεσης, πυρανίχνευσης, αυτόματης κατάσβεσης, υποσταθμού μέσης τάσης, ισχυρών ρευμάτων, ηλεκτροπαραγωγών ζευγών, συστήματος αδιάλειπτης λειτουργίας, γειώσεων, δομημένης καλωδίωσης, κεντρικής τηλεόρασης, συστημάτων προστασίας, αντικραυνοτικής προστασίας, πεπιεσμένου αέρα, ανεκκυστήρων μεγαφωνική, σύστημα κεντρικού ελέγχου εγκαταστάσεων, ενεργειακή μελέτη, μελέτη ακουστικής και ήχο προστασίας.

Οι λοιπές δαπάνες εξοπλισμού του κτιρίου και οι δαπάνες μετεγκατάστασης προϋπολογίζονται σε 2.371 χιλ. ευρώ.