ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΕΚΔΟΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

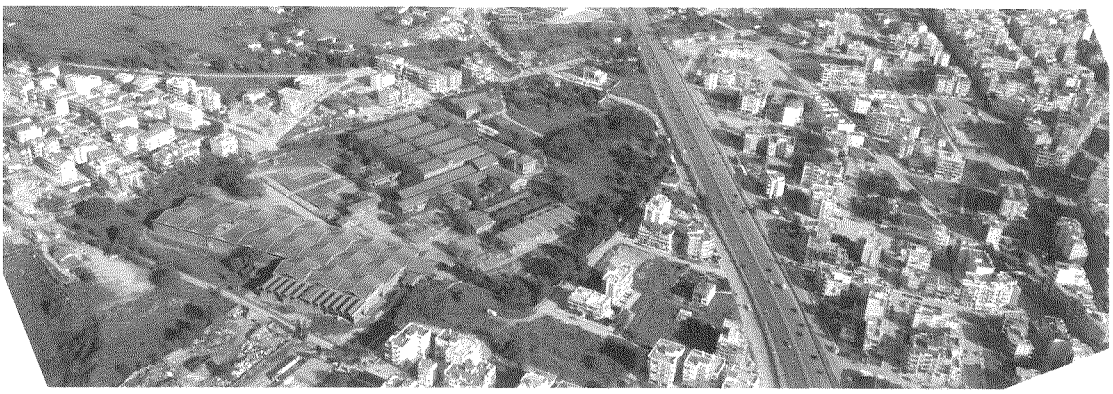
ΠΛΑΝΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

(ΑΡΘΡΟ 274 επ. Κανονισμού ΧΑ)

Ιούλιος 2007

ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΕΡΑΜΕΙΑΣ ΑΛΛΑΤΙΝΗ
Χαριλάου Θεσσαλονίκης

έκταση 87.439 τ.μ.



πριν την κατεδάφιση

μετά την κατεδάφιση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Τίτλος	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 - ΓΕΝΙΚΑ	
1.1	Σκοπός σύνταξης του πληροφοριακού σημειώματος	5
1.2	Υπεύθυνοι σύνταξης του πληροφοριακού σημειώματος	5
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2-ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
2.1	Γενικές πληροφορίες για την εταιρεία	6
Α	Σύσταση	6
Β	Έδρα, διάρκεια σκοπός, νομική κατάσταση	6
2.2.	Ιστορικό εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»	8
2.3.	Παρουσίαση μετοχικής σύνθεσης και διοίκησης της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»	10
2.3.α.	Μετοχές	10
2.3.β.	Μετοχικό κεφάλαιο	10
2.3.γ.	Μέτοχοι	11
2.3.δ.	Διοίκηση της εταιρείας	11
2.3.ε.	Ανώτατα διευθυντικά στελέχη	12
2.4.	Συμμετοχές των μελών του Δ.Σ. και κυρίων μετόχων στη Διοίκηση και το κεφάλαιο άλλων εταιρειών	12
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΠΛΑΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
3.1.	Στοιχεία οικοπέδου της εταιρείας – Χαρακτηρισμός ως μνημείων συγκεκριμένων μόνο βιομηχανικών κτιρίων – Διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλης.	13
3.2.	Εναλλακτικοί τρόποι αξιοποίησης του ακινήτου και επιλογή του προσφορότερου.	17
3.3	Αιτιολόγηση της επιλογής του τρόπου αξιοποίησης των αστικών ακινήτων με βάση τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων και τον υφιστάμενο ανταγωνισμό στον χώρο.	18
3.3.1	Ανάλυση αγοράς στο χώρο των ακινήτων – Ευνοϊκές συνθήκες για την δημιουργία του σχεδιαζόμενου κέντρου.	18
3.3.2	Ανταγωνισμός	21
3.3.2 α.	Παρουσίαση του ανταγωνισμού στο χώρο των εμπορικών κέντρων και υπερκαταστημάτων	21
3.3.2 β.	Καθορισμός περιοχής απήχησης του σχεδιαζόμενου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου	29
3.3.2 γ.	Αξιολόγηση ανταγωνισμού – Μισθωτικές αξίες ανταγωνιστικών έργων	30

3.4.	Αναλυτική παρουσίαση του έργου	34
3.4. α.	Περιγραφή του έργου και των βασικών παραμέτρων του	34
3.4.β	Συνεργασία με την αναπτυξιακή εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	35
3.4.γ.	Χρηματοδότηση του έργου και πρόγραμμα εκμετάλλευσης του.	39
3.4.δ	Πλεονεκτήματα και οφέλη του έργου	48
Δ.1	Πλεονεκτήματα του έργου	48
Δ.2	Περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη	51
3.4.ε	Δυσχέρειες που ενδέχεται να προκύψουν κατά την υλοποίηση του έργου	53
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ	53

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1	ΦΕΚ, Τεύχος 2ο, υπ' αρ, 692/5.6.2006, όπου δημοσιεύθηκε η με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05-2006 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού
2	Η με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05-2006 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού
3	Χάρτης Σχεδίου Ανάπτυξης ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης
4	Αναλυτικές οικονομικές καταστάσεις του σχεδιαζόμενου έργου
5	Ενημερωτικό ένθετο της αναπτυξιακής εταιρείας Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΓΕΝΙΚΑ

1.1. Σκοπός σύνταξης του πληροφοριακού σημειώματος

Το παρόν πληροφοριακό σημείωμα έχει σκοπό την πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού, σχετικά με το πλάνο των εργασιών αξιοποίησης της ακινήτου περιουσίας της εταιρείας που βρίσκεται στον συνοικισμό Χαριλάου του Δήμου Θεσσαλονίκης (το παλαιό Κεραμουργείο Αλλατίνη συνολικής έκτασης 87.439 τ.μ.) και είναι το μοναδικό ενιαίο ιδιωτικό ακίνητο τόσο μεγάλης έκτασης στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης.
Η εταιρεία προτιθέμενη να δραστηριοποιηθεί το δυνατόν ταχύτερο στον κλάδο αξιοποίησης των αστικών ακινήτων της που αποτελεί πλέον και την κύρια βάση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας από την οποία βασίμως προσδοκά την μελλοντική κερδοφορία αποβλέπει, όπως αναλυτικά εκτίθεται κατωτέρω, στην δημιουργία αξιόλογου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου επιφάνειας περίπου 30.000 τ.μ., με δυνατότητα επέκτασης σε περίπτωση ευόδωσης μίας πιθανής συνεργασίας με το Δήμο Θεσσαλονίκης, την οποία θα επιδιώξει η εταιρεία μας, με βάση συγκεκριμένες μελέτες και επωφελείς προτάσεις. Ένα τέτοιο έργο θα συγκεντρώσει επώνυμες εταιρείες λιανικών πωλήσεων και παροχής υπηρεσιών σε ένα υπέρ-τοπικού χαρακτήρα επιχειρηματικό πεδίο, με χώρους πρασίνου και αναψυχής, και με σεβασμό στο περιβάλλον, θα αναβαθμίσει την περιοχή και ταυτόχρονα πιστεύουμε ότι θα αποβεί προς όφελος των κατοίκων, του Δήμου και της εταιρείας μας.

Η σύνταξη και διάθεση του παρόντος πληροφοριακού σημειώματος γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 274 επομ. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

1.2. Υπεύθυνοι σύνταξης του πληροφοριακού σημειώματος.

Υπεύθυνοι για την σύνταξη του παρόντος και την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχει είναι οι κ.κ. Αχιλλέας Κωνσταντίνου Κώτσιας, Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ», Διεύθυνση: Πλούτωνος 27, 54655 Θεσσαλονίκη, τηλέφωνο 2310316361 και 2310410081

και ο κ. Παναγιώτης Παπασπύρου, Οικονομικός Διευθυντής και Μέλος του ΔΣ κάτοικος Γλυφάδας- Αθήνα Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 84.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες μπορούν να απευθύνονται στα γραφεία της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ», στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Τέρμα Χαριλάου, Συν/σμός Ν. Ελβετία, τηλ. 2310/ 316.361 τις εργάσιμες ημέρες από Δευτέρα έως Παρασκευή, και ώρες από 8:00 πμ – 16:00 μμ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

2.1. Γενικές πληροφορίες για την εταιρεία.

Α. Σύσταση

Η εταιρεία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», με τον διακριτικό τίτλο «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ» (Υπ' αριθμ. Κ2-2021/15.2.2007 Ανακοίνωση Καταχώρησης του Υπουργείου Ανάπτυξης), πρώην με την επωνυμία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συστάθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 349.424/14.01.1964 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Κωνσταντίνου Νάτσουλη.
Με την υπ'αριθμόν 5079/167-04.02.1964 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου δόθηκε η άδεια σύστασης και εγκρίθηκε το καταστατικό της εταιρείας, το κείμενο του οποίου μαζί με την παραπάνω εγκριτική πράξη δημοσιεύθηκαν στο υπ'αριθμόν 48/18.02.1964 φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Δελτίον Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης)
Η εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών (ΑΡ. Μ.Α.Ε) 6050/06/Β/86/95.

Β. Έδρα, διάρκεια, σκοπός, νομική κατάσταση

i) **Η έδρα της Εταιρείας** βρίσκεται στο Δήμο Θεσσαλονίκης και τα γραφεία της στεγάζονται στον ιδιόκτητο χώρο του κτιριακού συγκροτήματος του παλαιού εργοστασίου Τέρμα Χαριλάου, Συν/σμός Νέας Ελβετίας, Θεσσαλονίκης. Ο προσδιορισμός της έδρας έγινε με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (Πρακτικό ΔΣ της 18^{ης} Ιουνίου 1993) που δημοσιεύθηκε στο υπ'αριθμόν 5381/20.09.1993 φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε και Ε.Π.Ε).

ii) **Η Εταιρεία έχει διάρκεια** πενήντα (50) ετών, η οποία αρχίζει από την δημοσίευση στο Δελτίο Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης του Καταστατικού της Εταιρείας και της υπουργικής απόφασης που ενέκρινε την σύσταση της (ΦΕΚ Δ. ΑΕ και ΕΠΕ αρ. 48/18/Φεβρουαρίου 1964).

iii) **Σκοπός** της Εταιρείας είναι σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της:

α) Η συμμετοχή της εταιρείας σε υφιστάμενες ή ιδρυόμενες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας πάσης φύσεως και μορφής κεραμικών ή άλλης ύλης προϊόντων και ειδών παρεμφερών προς αυτά στο εσωτερικό ή το εξωτερικό.

β) Η εμπορία προϊόντων άλλων διαφορετικών των ανωτέρω, προελεύσεως εσωτερικού ή εξωτερικού, καθώς και η αντιπροσώπευση των επιχειρήσεων οι οποίες παράγουν τα εμπορεύματα αυτά.

γ) Η αγορά, μίσθωση, απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων και ορυχείων, λατομείων και μεταλλείων.

δ) Η ανοικοδόμηση, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρίας ή τρίτων και η πώλησή τους, η εκμετάλλευση αυτών επί κέρδει και γενικώς αγοραπωλησίες επί ακινήτων, διαμεσολαβήσεις, μελέτες, επιβλέψεις, αναλήψεις και εκτελέσεις πάσης φύσεως τεχνικών έργων, οικοδομικών ή μη.

ε) Η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

στ) Η ίδρυση και άλλων επιχειρήσεων, ή η συμμετοχή σε υπάρχουσες κάθε μορφής και τύπου εταιρίες, η οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί με κάθε νόμιμο τρόπο όπως ενδεικτικά δια συγχωνεύσεως ή απορροφήσεως, ή άλλως πως, οι οποίες θα επιδιώκουν τους ίδιους ή άλλους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς σε χαρτοφυλάκια ή υπηρεσίες σκοπούς, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία υπό οποιαδήποτε μορφή και τύπο, εμπορικό ή νομικό με τις εν λόγω επιχειρήσεις.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο ΧΑ ήδη από την 18/12/1964. Με την από 6 Μαρτίου 2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α από την Παρασκευή, 7 Μαρτίου 2003, η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας μεταφέρθηκε στην Αγορά Γ (υπό επιτήρηση διαπραγμάτευση).

iv) **Σχετικά με τη νομική κατάσταση της Εταιρείας εκτίθενται και τα εξής:**

Η εταιρεία λειτουργεί νόμιμα. Δεν εκκρεμεί σε βάρος της αίτηση για πτώχευση ή θέση σε αναγκαστική διαχείριση ή σε ειδική εκκαθάριση και δεν συντρέχει καμία επιβαρυντική της θέσεως της κατάσταση. Τα αστικά της ακίνητα είναι παντελώς ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων. Δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες σε καθυστέρηση οφειλές της εταιρείας και δεν υπάρχει και δεν εκκρεμεί σε βάρος της εταιρείας καμία διοικητική πράξη ανάκλησης άδειας λειτουργίας ή άλλων κυρώσεων.

2.2. Ιστορικό Εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»

Η δραστηριότητα της εταιρείας ξεκίνησε το 1964, όταν η «ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΒΕΤΕ» διαχωρίστηκε με βάση τους δύο κλάδους δραστηριότητας της, ιδρύοντας την «ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε» και την «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΒΕΤΕ». Την ίδια χρονιά η Εταιρεία εισήχθη στην Κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών.

Το 1972 η «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΒΕΤΕ» εγκαινίασε το ανακαινισμένο εργοστάσιο παραγωγής κεράμων στην περιοχή Τέρμα Χαριλάου Θεσσαλονίκης. Τα κύρια προϊόντα της Εταιρείας περιελάμβαναν κεραμίδια, διακοσμητικές κυψέλες, πλίνθους, πλακίδια και οξύμαχους σωλήνες διαφόρων τύπων και διαμετρημάτων. Στο εργοστάσιο λειτουργούσαν δύο τμήματα παραγωγής :

α) Κεράμων και

β) Οξύμαχων σωλήνων, πλακιδίων GRES και συναφών προϊόντων.

Μέχρι το 1992 η εταιρεία κάλυπτε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων του κλάδου της κεραμοποιίας παράγοντας τα προϊόντα που ήδη αναφέρθηκαν.

Λόγω της ύφεσης που παρουσίασε η οικοδομική δραστηριότητα σε συνδυασμό με την μειωμένη αγοραστική δύναμη των καταναλωτών ως συνέπεια της αντιπληθωριστικής οικονομικής πολιτικής και του υψηλού

κόστους του χρήματος. ο κλάδος της κεραμοποιίας εισήλθε σε περίοδο κρίσης από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 έως τα μέσα της δεκαετίας του 1990.

Η διοίκηση της Εταιρείας αντιλαμβανόμενη τα δεδομένα και τις συνθήκες που επικρατούσαν ακολούθησε το δικό της πρόγραμμα αναδιάρθρωσης και ανάπτυξης. Έτσι το 1992 σαν πρώτο στάδιο αποφασίστηκε η διακοπή της παραγωγικής διαδικασίας του παλαιού εργοστασίου Χαριλάου Θεσσαλονίκης, με σκοπό την μηχανολογική αναδιοργάνωση της Εταιρείας. Στη συνέχεια και συγκεκριμένα το 1994 μπήκε σε εφαρμογή το σχέδιο για την κατασκευή ενός νέου, υπερσύγχρονου και μοναδικού στην Ελλάδα εργοστασίου παραγωγής πλακιδίων δαπέδων εξωτερικού χώρου, τύπου COTTO, στην περιοχή Σταυροχωρίου Ν. Κιλκίς. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε εν μέρει από την επιδότηση του αναπτυξιακού νόμου 1892/90 και εν μέρει από ίδια κεφάλαια των βασικών μετόχων μέρος των οποίων κεφαλαιοποιήθηκε με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ύψους 1.809 εκατ. δρχ. που πραγματοποίησε η Εταιρεία το 1994 διαθέτοντας το 90% των αντληθέντων κεφαλαίων για την κατασκευή των νέων εγκαταστάσεων. Αρχές του 1999 η διαδικασία εγκατάστασης και λειτουργίας του νέου εργοστασίου ολοκληρώθηκε και έτσι η Εταιρεία άρχισε να δραστηριοποιείται στον υποκλάδο της κεραμοποιίας που αφορά την παρασκευή κεραμικών πλακιδίων COTTO, ενώ οι πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην περιοχή Χαριλάου Θεσσαλονίκης, παρέμειναν ως ιδιόκτητα ανεκμετάλλευτα αστικά ακίνητα.
Το έτος 2006 η εταιρεία προχώρησε στην απόσχιση του βιομηχανικού της κλάδου που λειτουργούσε στις βιομηχανικές της εγκαταστάσεις στην βιομηχανική περιοχή Σταυροχωρίου Κιλκίς και στην εισφορά του κλάδου αυτού στη θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εν λόγω απόσχιση και εισφορά κλάδου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 4307/ΝΝ 319/Ν. 1892/90/30.5.1995/3.8.2006 εγκριτική της απόσχισης απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και ολοκληρώθηκε με την υπογραφή της υπ' αριθμ. 6527/9.1.2007 συμβολαιογραφικής πράξης απόσχισης και εισφοράς κλάδου της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ειρήνης Φαρμάκη – Τσούκα. Με αυτό τον τρόπο δίνεται η δυνατότητα στις δύο εταιρείες να αναπτύσσουν χωριστές εξειδικευμένες ομάδες διοίκησης, που θα αναλάβουν

διακριτούς και ανεξάρτητους ρόλους, τόσο στον βιομηχανικό κλάδο όσο και στον κλάδο αξιοποίησης των αστικών ακινήτων, με αποτέλεσμα την ορθότερη παρακολούθηση, management και λειτουργία των δύο κλάδων

2.3 Παρουσίαση Μετοχικής σύνθεσης και Διοίκησης της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ»

α. Μετοχές

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του ισχύοντος σήμερα καταστατικού της εταιρείας οι μετοχές της είναι ονομαστικές. Για την μετατροπή τους σε ανώνυμες, απαιτείται τροποποίηση του Καταστατικού μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων με την απαρτία των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 29 και την πλειοψηφία της παραγράφου 1 του άρθρου 31 Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει. Οι μετοχές της Εταιρείας, ως εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ), εκδίδονται σε άυλη μορφή, καταχωρούμενες στα αρχεία της ανώνυμης εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ (Κ.Α.Α.Α.ΑΕ) με χρόνο εκδόσεως την ημέρα καταχωρήσεως τους στα αρχεία αυτά. Η μεταβίβαση τέλος των μετοχών ενεργείται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου κατά τις ισχύουσες διατάξεις του νόμου.

β. Μετοχικό κεφάλαιο

Το **μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας** ορίσθηκε κατά τη σύσταση της σε εξήντα εκατομμύρια πενήντα χιλιάδες (60.050.000) δραχμές και διαιρέθηκε σε εξήντα χιλιάδες πενήντα (60.050) μετοχές ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) δραχμών η κάθε μία. (ΦΕΚ/ΤΑΕ- ΕΠΕ 48/18-02-1964).

Σήμερα, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, μετά από αλλεπάλληλες αυξήσεις, που εγκρίθηκαν από την αρμόδια Διεύθυνση εταιρειών του Υπ. Ανάπτυξης και δημοσιεύθηκαν νομότυπα στα εκάστοτε ΦΕΚ (Τ.ΑΕ και ΕΠΕ), έχει διαμορφωθεί στο ποσό των 8.792.687 ευρώ, διαιρούμενο σε 17.585.374 ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία εκάστης πενήντα λεπτών (0,50) του ευρώ. (ΦΕΚ/ ΤΑΕ και ΕΠΕ αριθ. 12654/2002) στο

οποίο καταγράφεται ολόκληρο το ιστορικό της διαμόρφωσης του μετοχικού κεφαλαίου.

γ. Μέτοχοι

Οι κυριότεροι μέτοχοι της Εταιρείας (31/12/2006) είναι οι ακόλουθοι:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΜΕΤΟΧΕΣ	%
ΚΩΤΣΙΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	8.362.461	47,6%
ΚΩΤΣΙΑΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ	1.286.938	7,3%
ΚΩΤΣΙΑ ΜΑΡΙΑ – ΕΥΓΕΝΙΑ	891.576	5,1%
ΚΩΤΣΙΑ ΠΗΝΕΛΟΠΗ	890.176	5,1%
ΛΟΙΠΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ	6.154.103	35,0%
	17.585.374	**100,0%**

δ. Διοίκηση της εταιρείας

Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας είναι πενταμελές, εξελέγη στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 13/1/2005 και η θητεία του λήγει την 13.1.2008. Τα μέλη του είναι τα εξής :

1.Κώτσιας Κωνσταντίνος του Αχιλλέα Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου και Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας
2. Κώτσιας Αχιλλέας του Κων/νου Αντιπρόεδρος
3. Παπασπύρου Παναγιώτης του Βησσαρίωνος Εκτελεστικό μέλος
4. Σίσκος Χρήστος του Βασιλείου Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
5. Στάμου Ιωάννης Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Νόμιμος εκπρόσωπος της Εταιρείας είναι ο κ. Κώτσιας Κωνσταντίνος του Αχιλλέα (Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας) ο οποίος έχει απεριόριστο δικαίωμα υπογραφής και εκπροσώπησης της εταιρείας.

ε. Τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας είναι τα ακόλουθα :

Κωνσταντίνος Κώτσιας Πρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας, κάτοικος Θεσσαλονίκης, Βρυούλων 1, Νέα Κρήνη. Γεννήθηκε το 1939 και είναι Μηχανολόγος Ε.Δ.Ε. Δ' τάξεως.

Αχιλλέας Κώτσιας του Κων/νου Αντιπρόεδρος & Εμπορικός Διευθυντής,, κάτοικος Θεσσαλονίκης, Βρυούλων 1 Α΄, Νέα Κρήνη. Γεννήθηκε το 1972 και είναι Αρχιτέκτονας.

Παπασπύρου Παναγιώτης, Οικονομικός Διευθυντής, κάτοικος Πειραιά, Βασ. Γεωργίου Α'2. Γεννήθηκε το 1960 στην Αθήνα και είναι κάτοχος MBA in Accounting & Finance, Lancaster University U.K., Advanced Studies in Accounting & Finance, Manchester University U.K. και πτυχιούχος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά.

Από τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας και τα διευθυντικά της στελέχη ουδείς έχει καταδικαστεί για πράξεις ατιμωτικές, ή οικονομικά εγκλήματα, ή είναι αναμεμιγμένος σε δικαστικές εκκρεμότητες που αφορούν πτώχευση, εγκληματική πράξη και απαγόρευση άσκησης:

• επιχειρηματικής δραστηριότητας

• χρηματιστηριακών συναλλαγών

• επαγγέλματος ως σύμβουλος επενδύσεων, διευθυντικό στέλεχος τραπεζών

• ασφαλιστικών εταιριών, ανάδοχος έκδοσης, στέλεχος χρηματιστηριακών εταιριών κλπ.

Μεταξύ των μελών του Δ.Σ. και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας δεν υφίστανται συγγενικές σχέσεις μέχρι και το δεύτερο βαθμό εξ αγχιστείας (σύζυγος, τέκνο, γονέας, αδελφός, είτε του μέλους του Δ.Σ., είτε της συζύγου του) με εξαίρεση τον κ. Κωνσταντίνο Κώτσια (Προέδρου του Δ.Σ & Δ/ντος Συμβούλου της εταιρείας) ο οποίος είναι πατέρας του κ. Αχιλλέα Κώτσια (Αντιπροέδρου). Όλα τα μέλη τουΔιοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας έχουν την Ελληνική Ιθαγένεια.

2.4 Συμμετοχές των Μελών του ΔΣ και Κυρίων Μετόχων στη Διοίκηση και το Κεφάλαιο άλλων Εταιρειών.

Οι συμμετοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Κύριων Μετοχών στη διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων Εταιρειών συνοψίζονται στους ακόλουθους πίνακες :

ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΥΡΙΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
Κώτσιας Κωνσταντίνος	Ποτίδαια Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε	Πρόεδρος Δ.Σ.	30,00%
Κώτσιας Κωνσταντίνος	MILK TIM A.E.	Πρόεδρος & Δ. Σύμβουλος	-
Παπασπύρου Παναγιώτης	Financial Management Consultants S.A	Πρόεδρος & Δ. Σύμβουλος	51,00%
Παπασπύρου Παναγιώτης	AS Company SA	Εκτελεστικό Μέλος	-
Παπασπύρου Παναγιώτης	ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΗΛΕΜΑΤΙΚΗΣ ΙΑΤΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	Μέλος	
Παπασπύρου Παναγιώτης	SOFIA MEL S.A - Βουλγαρία	Ανεξάρτητο Μέλος & Αντιπρόεδρος Εποπτικού Συμβουλίου	
Κώτσιας Αχιλλέας	Α. Κώτσιας- Θ.Τσάκωνας Ο.Ε	-	50,00%
Κώτσιας Αχιλλέας	MILK TIM A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ	0,06%

Συμμετοχές της εταιρείας

Η «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ» συμμετέχει στο κεφάλαιο της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», δηλαδή της εταιρείας στην οποία έχει εισφερθεί ο αποσχισθείς βιομηχανικός κλάδος με :

- Ποσοστό συμμετοχής : 99,94%
- Αξία συμμετοχής : 2.000.000 €
- Ίδια κεφάλαια : 2.000.000 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΛΑΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Όπως προαναφέραμε στο παρόν παρατίθεται το πλάνο των εργασιών αξιοποίησης της ακινήτου περιουσίας της εταιρείας που βρίσκεται στον συνοικισμό Χαριλάου του Δήμου Θεσσαλονίκης, με τη δημιουργία ενός υπέρ-τοπικού χαρακτήρα εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου.

3.1. Στοιχεία οικοπέδου της εταιρείας – Χαρακτηρισμός ως μνημείων συγκεκριμένων μόνο βιομηχανικών κτιρίων – Διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλης.

Το οικόπεδο της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στην ομώνυμη οδό στο Τέρμα Χαριλάου (Ν. Ελβετία) έχει εμβαδόν κατά τους τίτλους 87.439 τ.μ. και κατέστη ενιαίο οικόπεδο μετά από την αγορά και συνένωση 37 όμορων αγροτεμαχίων. Η θέση του συγκεκριμένου οικοπέδου της Κεραμεία Αλλατίνη (βλ. Χάρτη Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης κατωτέρω υπό κεφ. 3.3.2.α) βρίσκεται στο Ανατολικό άκρο του Δήμου Θεσσαλονίκης εντός αστικής περιοχής αυτής και πλησίον της Ν. Εγνατίας, που οδηγεί στην Χαλκιδική, και της Ανατολικής Περιφερειακής οδού.

Στο εν λόγω οικόπεδο ευρίσκεται το παλαιό εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο παραγωγής κεράμων της εταιρείας, το οποίο όπως προαναφέρθηκε έχει πάψει να λειτουργεί και δεν τίθεται περίπτωση επανέναρξης της λειτουργίας του, καθώς οι δραστηριότητες παραγωγής κεραμικών πλακιδίων διενεργούνται στις βιομηχανικές εγκαταστάσεις στην βιομηχανική περιοχή Σταυροχωρίου Κιλκίς και εντάσσονται πλέον, μετά και την ως άνω αναφερόμενη απόσχιση του βιομηχανικού κλάδου της εταιρείας, στις δραστηριότητες της θυγατρικής εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην οποία και εισφέρθηκε ο βιομηχανικός κλάδος.

Η ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται η ως άνω οικοπεδική έκταση της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» είναι ενταγμένη στο σχέδιο πόλεως της Θεσσαλονίκης και επί του παρόντος είναι σε εξέλιξη οι διαδικασίες για την ένταξη στο σχέδιο πόλεως και του εν λόγω ακινήτου της εταιρείας, στα πλαίσια της προβλεπόμενης επέκτασης.

Εντός του εν λόγω ακινήτου ευρίσκονται οι παλαιές και εγκαταλελειμμένες από ετών κτιριακές εγκαταστάσεις της εταιρείας, οι οποίες είχαν ανεγερθεί σταδιακά ξεκινώντας από την δεκαετία του 1940 έως και την δεκαετία του 1970. Η σχετική αυτή παλαιότητα των εγκαταστάσεων είχε ως αποτέλεσμα να τίθενται ζητήματα αναφορικά με την πιθανή ιστορική και πολιτιστική σημασία τους και οδήγησε την 4η Εφορία Νεοτέρων Μνημείων να προτείνει τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων του συνόλου σχεδόν των κτιρίων με αριθμούς 1, 2, 2α, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, και 19 μαζί με τον περιβάλλοντα αυτών χώρο, όπως αυτός ορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Εφορίας Νεοτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας (Ε.Ν.Μ.Κ.Μ) με τα στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Α, δηλαδή σχεδόν ολόκληρο το ακίνητο. Η πρόταση για τον χαρακτηρισμό όλων των ως άνω κτιρίων ως διατηρητέων ήταν όμως αδικαιολόγητη, καθώς όπως προαναφέρθηκε ορισμένα εκ των ως άνω κτιρίων που ευρίσκονται εντός του εν λόγω οικοπέδου είχαν κατασκευασθεί σχετικά πρόσφατα, και δη κατά την δεκαετία του 1970, και ως εκ τούτου ούτε η παλαιότητα αλλά ούτε και κάποιο αρχιτεκτονικό ή άλλο στοιχείο συνηγορούσε στον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Το αντίθετο μάλιστα συνέβαινε καθώς τα εγκαταλελειμμένα και εν πολλοίς κατεστραμμένα κτίρια, συνιστούσαν εστίες μολύνσεως και τόπο επίσκεψης περιθωριακών στοιχείων.

Η έλλειψη ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας και αξίας της συντριπτικής πλειοψηφίας των εργοστασιακών ακινήτων επιβεβαιώθηκε με την έκδοση της με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05-2006 απόφασης του Υπουργείου Πολιτισμού, η οποία δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος 2ο, Αρ. Φύλλου 692/5.6.2006 και ελήφθη κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε από την αρμόδια Επιτροπή που ορίσθηκε από το Κ.Σ.Ν.Μ. και με βάση την σχετική εισήγηση της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και την ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων. Με την ως άνω απόφαση χαρακτηρίσθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 ως μνημεία μόνο τα κτίρια 1, 2, 3, 9 και 10 του κεντρικού συγκροτήματος (σύμφωνα με το τοπογραφικό της Ε.Ν.Μ.Κ.Μ. που συνοδεύει την απόφαση), διότι κρίθηκε ότι καλύπτουν ουσιώδεις λειτουργικές φάσεις επεξεργασίας του υλικού κατά την ακμαία περίοδο παραγωγής της ιστορικής βιομηχανίας και ότι τα κελύφη των κτιρίων αυτών αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα βιομηχανικής

αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα. Με την εν λόγω απόφαση ορίσθηκε επίσης ότι στο κτίριο 1 θα πρέπει να διατηρηθεί μία μονάδα εκ των έξι ομοίων της βιομηχανικής υποδομής και να λειτουργήσει εκπαιδευτικά ως μουσείο του εαυτού της. Το δε κτίριο 1 μπορεί να στεγάσει μουσιακές ή άλλες πολιτιστικές λειτουργίες με την απαραίτητη διοικητική υποδομή τους. Τα δε κτίρια 16 και 20 ότι αποτελούν βασικά τοπόσημα για την περιοχή.
Η ως άνω απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού, που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Τεύχος 2^{ο}, Αρ. Φύλλου 692/5.6.2006, έχει πλέον καταστεί αμετάκλητη και η εταιρεία έχει προχωρήσει ήδη στην καθαίρεση και απομάκρυνση οικοδομικού υλικού από όλα τα μη διατηρητέα κτίρια έχοντας λάβει πρόνοια για την μη επέλευση βλάβης, είτε στον φέροντα οργανισμό, είτε σε μη φέροντα στοιχεία των χαρακτηρισθέντων ως άνω διατηρητέων κτιρίων, καθώς άλλωστε πρόκειται και για στατικώς ανεξάρτητα μεταξύ τους κτίρια. Εντός του εν λόγω ακινήτου της εταιρείας υφίστανται πλέον μόνα τα κριθέντα ως διατηρητέα κτίρια, τα οποία εκ του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου (87.439 τ.μ.) καταλαμβάνουν εμβαδόν 9.000 τ.μ. περίπου.

Όπως προαναφέρθηκε, είναι ήδη σε εξέλιξη οι απαιτούμενες διαδικασίες για την ένταξη στο σχέδιο πόλεως της ευρύτερης περιοχής στην οποία εντάσσεται και το εν λόγω ακινήτο της εταιρείας, καθώς η ως άνω με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899/16-05-2006 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού επέβαλε μεταξύ άλλων ότι θα πρέπει να διεξαχθεί από το Δήμο Θεσσαλονίκης, Δημόσιος Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός προκειμένου τα χαρακτηρισμένα κτίρια να ενταχθούν στο ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης. Ο εν λόγω Διαγωνισμός για την σύνταξη των μελετών ένταξης των ως άνω ακινήτων στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό (δηλαδή στο σχέδιο πόλης Θεσσαλονίκης), και τον καθορισμό της χρήσης αυτών, προκηρύχθηκε από το Δήμο Θεσσαλονίκης και έχει ήδη λήξει. Τα αποτελέσματα του εν λόγω διαγωνισμού θα δημοσιοποιηθούν σε σύντομο χρόνο και θα ακολουθήσει το δεύτερο και ουσιαστικό τμήμα της πολεοδομικής μελέτης, η οριστικοποίηση της οποίας πιθανολογείται εντός του τρέχοντος ή στις αρχές του επόμενου έτους.

3.2. Εναλλακτικοί τρόποι αξιοποίησης του ακινήτου και επιλογή του προσφορότερου.

Κατόπιν των ανωτέρω, έχουν διαμορφωθεί πλέον οι συνθήκες ώστε να δρομολογήσει η εταιρεία τις ενέργειες για την υλοποίηση του σχεδιασμού της σχετικά με την οικονομική αξιοποίηση και εκμετάλλευση της ως άνω ακίνητης περιουσίας της. Στα πλαίσια του σχεδιασμού αυτού, η εταιρεία, έχοντας αξιολογήσει τις προσφορές πολλών τεχνικών εταιρειών, προχώρησε εν τέλει με τη βοήθεια της Αναπτυξιακής Εταιρείας «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην εξέταση μιας σειράς από εναλλακτικές λύσεις για την καλύτερη και προσφορότερη εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, μελετώντας τις εναλλακτικές δυνατότητες της ανέγερσης είτε κατοικιών με ισόγεια καταστήματα, είτε κτιριακών συγκροτημάτων γραφείων με ισόγεια και πάλι καταστήματα, είτε ξενοδοχειακής εγκαταστάσεως πολυτελείας συνοδευόμενης από εμπορικό κέντρο είτε τέλος την ανέγερση ενός αξιόλογου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου επιφάνειας περίπου 30.000 τ.μ.

Κατόπιν ενδελεχούς αξιολόγησης όλων των διαμορφούμενων παραμέτρων, κρίθηκε ότι η δημιουργία ενός υπερ-τοπικού χαρακτήρα εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου, (με την έννοια της δυνατότητας εξυπηρέτησης κατοίκων και άλλων συνοικιών της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης), το οποίο θα συγκεντρώσει επώνυμες εταιρείες λιανικών πωλήσεων και παροχής ψυχαγωγικών και άλλων υπηρεσιών, αποτελεί την επιλογή που προσφέρει τα εχέγγυα για την βέλτιστη και αποδοτικότερη συν τω χρόνω αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου, τόσο από οικονομική όσο και από κοινωνική σκοπιά, όπως αναλυτικά εκτίθεται κατωτέρω. Σημαντικοί παράγοντες, που θα συμβάλουν στη μέγιστη επιτυχία του εν λόγω εγχειρήματος, αποτελούν μεταξύ άλλων η κατασκευή ενός υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων, καθώς τούτο επιβάλλεται και από την εγκατάσταση του πρώτου σταθμού πόλεως της γραμμής του Metro Θεσσαλονίκης που σύμφωνα με το δημοσιοποιηθέντα σχεδιασμό θα κατασκευασθεί πλησιόχωρα του ακινήτου και αυτονοήτως θα εξυπηρετεί μεγάλο μέρος των κατοίκων της περιοχής.

Στο πλαίσιο του εν λόγω σχεδιασμού αξιοποίησης του ακινήτου της εταιρείας, έχει αποφασισθεί και επιλεγεί η οριστικοποίηση της συνεργασίας της εταιρείας

μας με την εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΕ», η οποία θα επιμεληθεί της εν γένει αξιοποίησης του έργου ανέγερσης του εν λόγω εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου παρέχοντας τις υπηρεσίες που παρατίθενται αναλυτικά κατωτέρω.

3.3 Αιτιολόγηση της επιλογής του τρόπου αξιοποίησης των αστικών ακινήτων με βάση τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων και τον υφιστάμενο ανταγωνισμό στον χώρο.

Όπως προαναφέρθηκε, η εταιρεία προκειμένου να διαμορφώσει το σχεδιασμό της σχετικά με την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου της και να καταλήξει στην προσφορότερη επιλογή της κατασκευής στο ακίνητο αυτό του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου, με τα στοιχεία, τις προδιαγραφές και τους όρους που παρουσιάζονται αναλυτικά κατωτέρω στο παρόν, και με σεβασμό στο περιβάλλον και στο κοινωνικό σύνολο, προέβη σε προσεκτική μελέτη και αξιολόγηση των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά και στον ανταγωνισμό, η παρουσίαση των οποίων ακολουθεί αμέσως.

3.3.1. Ανάλυση αγοράς στο χώρο των ακινήτων – Ευνοϊκές συνθήκες για την δημιουργία του σχεδιαζόμενου κέντρου.

Η ακίνητη περιουσία, για εμπορική χρήση και δευτερευόντως για κατοικία παραμένει κλάδος κλειδί για την Ελληνική Οικονομία, με θετικές μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές.

Είναι γενικώς παραδεκτό ότι η προσφορά ξεπερνά τη ζήτηση όσον αφορά τις κατοικίες και τα μικρά επαγγελματικά ακίνητα δευτερευούσης προβολής, ενώ η ζήτηση όσον αφορά τους χώρους Α΄ κατηγορίας είναι έντονη, με έμφαση για εμπορικά ακίνητα μεγαλύτερης επιφανείας, αναμένεται δε να ενταθεί ελλείψει αστικών ακινήτων μεγάλης επιφανείας.

Στην κατάσταση αυτή συμβάλλει η κυβερνητική οικονομική πολιτική που φέρεται προσανατολισμένη στην ανάπτυξη, με ουσιαστικές μεταρρυθμίσεις μεταξύ άλλων ως προς την φορολογική μεταχείριση των ακινήτων, τον νέο επενδυτικό νόμο και τις διαδικασίες προσέλκυσης Ελλήνων και ξένων επενδυτών, στοιχεία που ενισχύουν την εικόνα της Ελλάδος στο εξωτερικό. Οι νομοθετικές αυτές παρεμβάσεις σε συνδυασμό με τις σύγχρονες αντιλήψεις

περί επενδύσεων και η καθιέρωση με νόμο των αμοιβαίων και των επενδυτικών εταιρειών ακινήτων (εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας, ΕΕΑΠ), διαμορφώνουν ένα διαφορετικό τοπίο προοπτικής στην αγορά του Real Estate.

Λόγω του γεγονότος ότι η Ελλάδα έχει το χαμηλότερο ποσοστό ξένων επενδύσεων στην Ε.Ε. και στις αναδυόμενες αγορές της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, αλλά και το χαμηλότερο ποσοστό εμπορικών κέντρων ανά κάτοικο, η αγορά ακινήτων είναι ώριμη για τους ξένους επενδυτές, σε εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας και σε κέντρα που εστιάζουν την ανάπτυξη λιανικού εμπορίου, τουρισμού και ψυχαγωγίας.

Η δημιουργία ενός εντυπωσιακού εμπορικού κέντρου που θα είναι σε θέση να εξυπηρετήσει τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής (υπερτοπικού χαρακτήρα), όπως το σχεδιαζόμενο από την Κεραμεία Αλλατίνη, σε συνδυασμό με την σύνδεσή του με την Εγνατία Οδό, την γειτνίασή του με την Περιφερειακή Θεσσαλονίκης, αλλά και την συνόρευσή του με τον σταθμό του Μετρό που έχει οριοθετηθεί στο Βορειοδυτικό σύνορο του ακινήτου της, εδραιώνουν τις αναγκαίες υποδομές και παρέχουν τα εχέγγυα της προοπτικής ανάπτυξης και επιτυχίας του σχεδιαζόμενου έργου, που θα αποτελεί πόλο έλξης και πηγή επαγγελματικών ευκαιριών για τοπικούς και διεθνείς εμπόρους λιανικής πώλησης και συνάμα κέντρο παροχής υπηρεσιών, αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα εξυπηρετούν κύρια τους κατοίκους της περιοχής.

Είναι γεγονός ότι η Θεσσαλονίκη υστερεί έναντι της Αθήνας και ολόκληρης της Ε.Ε. όσον αφορά την ύπαρξη μεγάλων αστικών εμπορικών κέντρων. Όπως είναι επίσης γνωστό ότι μεγάλες ξένες εταιρείες σχεδιάζουν ή ενδιαφέρονται για την εγκατάσταση μεγάλων εμπορικών κέντρων, όπως ενδεικτικά η γαλλική Lsgie σε συνεργασία με την Reds, η Debenhams, η Fnac, η H&M, η Zara, τα Starbucks, η Tengelmann, η Plus, η Wal Mart, η Tesco, η Parfois, η Leroy Merlin και άλλες μεγάλες εταιρείες, πέρα από τις εταιρείες που έχουν ήδη έλθει στην Ελλάδα, όπως ΙΚΕΑ, Practiker, Carrefour, Media Markt κλπ.

Αντίστοιχο ενδιαφέρον εκδηλώνεται τελευταία και από θεσμικούς επενδυτές για κτίρια άνω των 2.000 τ.μ. που βρίσκονται σε σημεία αξιόλογης εμπορικότητας. Εξάλλου οι έμμεσες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία περιλαμβάνουν ένα μεγάλο φάσμα εναλλακτικών τοποθετήσεων, σε εισηγμένες και μη εταιρείες διαφόρων τύπων (κτηματικές εταιρείες, εταιρείες

επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ανοικτού και κλειστού τύπου, funds διαφόρων ειδών, με κυριαρχούσα μορφή τις επενδύσεις σε οχήματα τύπου REIT (όρος που προέρχεται από τα Αμερικανικά Real Estate Investment Trusts) που αποτελούν την πρωτοπορία και κυριαρχούν στην παγκόσμια αγορά αυτού του τύπου επενδυτικών οχημάτων.

Η σταθερή βελτίωση των οικονομικών μεγεθών και η σταδιακή εναρμόνιση του θεσμικού πλαισίου της χώρας μας με αυτά των Ευρωπαϊκών χωρών, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στην αύξηση της ελκυστικότητας της Ελληνικής αγοράς του Retail σε ξένες αλυσίδες. Ταυτόχρονα ιδιαίτερα μεγάλη εμφανίζεται η δυναμική της χώρας μας σε σχέση με τις αναδυόμενες αγορές των υπολοίπων βαλκανικών χωρών.

Το σχεδιαζόμενο κέντρο αναμένεται να ενδυναμώσει περαιτέρω την ταχέως αναπτυσσόμενη περιοχή της ανατολικής Θεσσαλονίκης και ιδιαίτερα των περιβαλλόντων το ακίνητο Δήμων Πανοράματος, Πυλαίας και Θέρμης και των αστικών περιοχών Χαριλάου, Βότση, Καλλιθέας, Νέας Ελβετίας Θεσσαλονίκης, όπως συνέβη με παρόμοια κέντρα των Αθηνών.

3.3.2. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ

Α. Παρουσίαση του ανταγωνισμού στο χώρο των εμπορικών κέντρων και υπερκαταστημάτων

Κατωτέρω ακολουθεί πίνακας στον οποίο απεικονίζονται στοιχεία αναφορικά με τα λοιπά μεγάλα εμπορικά κέντρα και υπερκαταστήματα που υφίστανται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, ώστε να αποδοθεί μία εικόνα του υπάρχοντος ανταγωνισμού.

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
1	*Αν. Θεσ/νίκη - Περιφ. Οδός*	Εμπορικό Κέντρο «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ»	Hyper Market «Carrefour» Πολυκινηματογράφος 11 Αιθουσών «Ster Century Cinemas», Bowling 19 γραμμών, Είδη Ένδυσης «Mark's and Spencer», Εστίαση - Cafe	Έκταση Γης: 152.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 36.500μ² Θέσεις Στάθμευσης: 2.200 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2001 Φορέας Ανάπτυξης: Carrefour, ΜΑΚΤ Α.Ε.	3,5
2	*Αν. Θεσ/νίκη - Περιφ. Οδός*	Media Markt	Υπεραγορά Ηλεκτρικών και Ηλεκτρονικών ειδών	Έκταση Γης : 21.000 τ.μ. Δομημένη Επιφάνεια : 8.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης : 450 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2006 Φορέας Ανάπτυξης: ΜΑΚΤ Α.Ε.	3,0

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
3	***Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής***	ΙΚΕΑ	Υπεραγορά Επίπλων και Ειδών Σπιτιού	Έκταση Γης: 120.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 24.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 1.500 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2003 Φορέας Ανάπτυξης: ΙΚΕΑ, Όμιλος Φουρλή	6,5
4	***Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής***	"Florida 1"	Υπεραγορά «Mega A.B. Βασιλόπουλος» Πολυκατάστημα πώλησης Αθλητικών ειδών «Intersport» Αγορά Ηλεκτρικών Ειδών «Κωτσόβολος» Εστιατόριο "Applebee's" Εστιατόριο Mc Donald's drive thru Bowling	Έκταση Γης: 95.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 19.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 800 υπαίθριες	Λειτουργεί αρχικά από το 1995, σε τελική μορφή από το 2000. Το 2006 η Pradera p.l.c. αγόρασε τις μετοχές της Κτηματοδομής Α.Ε. έναντι € 42 εκατ., απόδοση 6,7%	6,5
5	***Αν. Θεσ/νίκη- Λ. Γεωργ. Σχολής***	"Florida 2 & 3"	Υπεραγορά Τροφίμων Lidl Πολυκατάστημα ηλεκτρικών Ειδών «Ηλεκτρονική Αθηνών» Έκθεση επίπλου «Neoset» Καταστήματα «Γερμανός», «Ανέμη» Τράπεζα «Alpha Bank»	Έκταση Γης : 35.000 Δομημένη Επιφάνεια : 7.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης: 250 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2004 Φορέας Ανάπτυξης : Εύρυθμος Αναπτυξιακή Α.Ε.	6,5

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
6	***Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής***	Hondos Center "Apollonia Politia "	Πολυκατάστημα Καλλυντικών Department Store Outlet Store Shop – in - shop	Έκταση Γης: 30.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 18.000 τ.μ. (6.000 τ.μ. κύριας χρήσης) Θέσεις Στάθμευσης: 300 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2005 Φορέας Ανάπτυξης: Success Α.Ε. (συμφερόντων οικογ. Ν. Χόντου)	6,5
7	***Αν. Θεσ/νίκη - Ε.Ο. Θεσ/νίκης -Ν. Μουδανιών***	Εμπορικό Κέντρο «Mediterranean Cosmos»	Πολυκινηματογράφος 11 αιθουσών "Village" Υπεραγορά Grand Μασούτης, Πολυκατάστημα Ηλεκτρικών «Expert», Καταστήματα μόδας ,Zara, Sfera, Fena, Bowling, Εστιατόρια – Food court, Cafe	Έκταση Γης: 250.000μ² Δομημένη Διαθέσιμη Επιφάνεια: 46.700μ² (211 καταστήματα) Θέσεις στάθμευσης : 2.700 υπαίθριες θέσεις	Λειτουργεί από το 2005 Φορέας Ανάπτυξης: Πυλαία Α.Ε. Διαχείριση Ακινήτου: Mediterranean Cosmos Property Management s.a.	7,5
8	***Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής***	Mega Outlet	Εμπορικό Κέντρο με καταστήματα μόδας outlet	Έκταση Γης: 14.000μ² Δομήσιμη Επιφάνεια: 14.500μ² Θέσεις Στάθμευσης: 500 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2006 Φορέας ανάπτυξης: Εταιρία συμφερόντων Diesel Ελλάς Α.Ε.	5,5

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
9	***Αν. Θεσ/νίκη – Περιφ, Οδός***	Υπεραγορά MAKRO	Πολυκατάστημα Χονδρικής Πώλησης και Cash and Carry	Έκταση Γης : 55.000 τ.μ. Δομήσιμη Επιφάνεια : 11.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης : 1.250 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 1993. Ιδιόκτητη μονάδα στην ίδια περιοχή, που αργότερα αναπτύχθηκε το Εμπορικό Κέντρο «Μακεδονία»	2,5
10	***Αν. Θεσ/νίκη – οδός Μ. Αντύπα***	Υπεραγορά Praktiker	Πολυκατάστημα ειδών σπιτιού – κήπου και ειδών DIY	Έκταση γης : 30.000 τ.μ. Δομήσιμη Επιφάνεια : 6.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης : 450 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 1993. Ιδιόκτητη μονάδα, μετά το πρώην Continent και το MAKRO, η τρίτη υπεραγορά που λειτούργησε στη Θεσ/νίκη	5,0

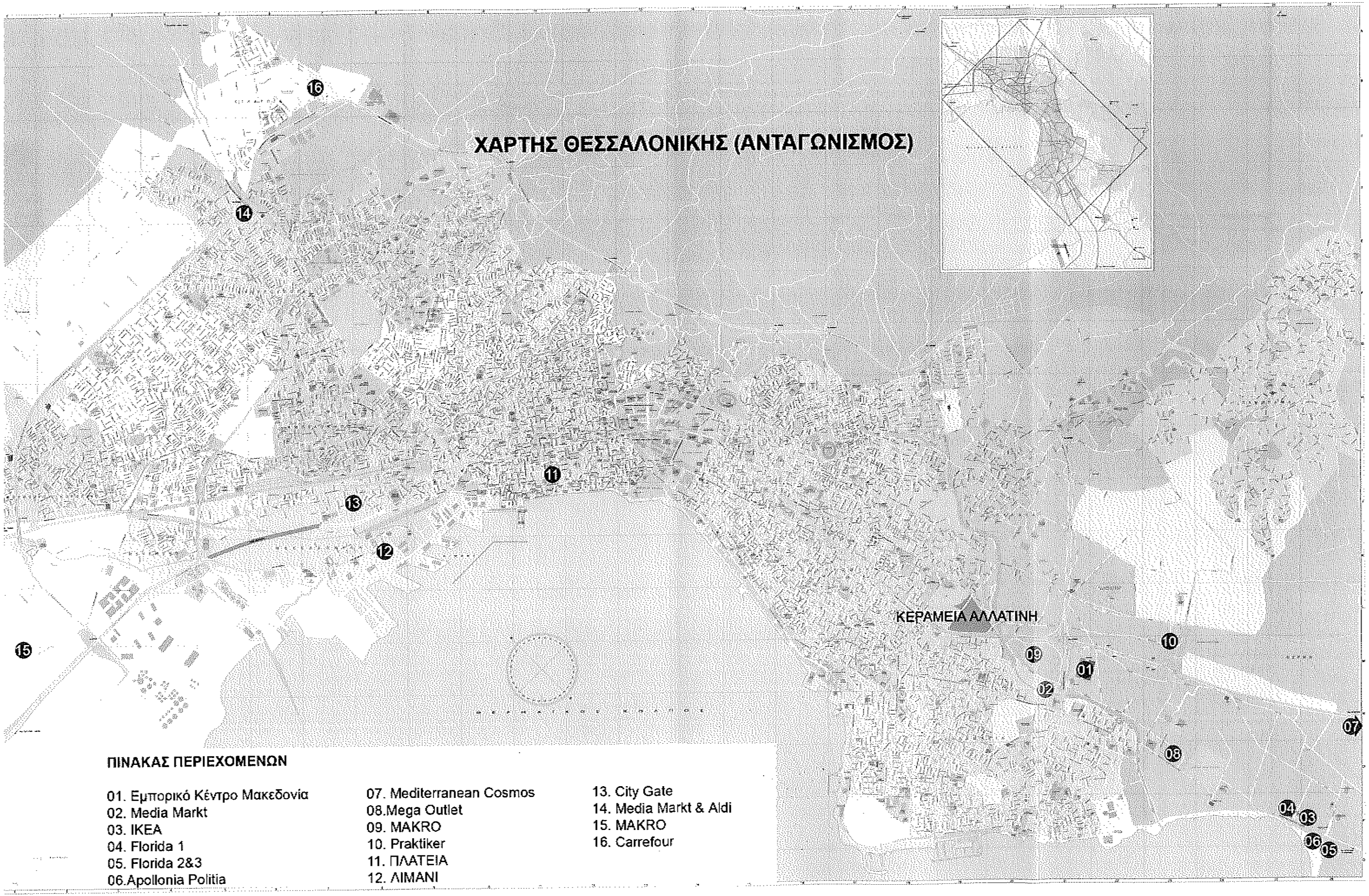
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
11	***Κέντρο Θεσ/νίκης – οδός Τσιμισκή***	Εμπορικό Κέντρο «ΠΛΑΤΕΙΑ»	Καταστήματα μόδας, τράπεζες, café 8 Αίθουσες Κινηματογράφου Ster Cinemas Γραφειακοί Χώροι σε 6 ορόφους Υπόγειο Parking	Έκταση Γης: 4.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 20.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 350 υπόγειες	Λειτουργεί από το 1998 Φορέας Ανάπτυξης: ΓΕΚ Α.Ε., Τράπεζα Πειραιώς. Εκτιμάται ότι ποσοστό 90% των ιδιοκτησιών περίπου έχει πωληθεί	6,0
12	***Δυτ. Θεσ/νίκη – οδός 26ης Οκτωβρίου***	Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο «ΛΙΜΑΝΙ»	Υπεραγορές Jumbo, Lidl, Alex Pak, Sprider Γραφειακοί χώροι σε 3 ορόφους Υπέργειο Parking	Έκταση Γης: 12.134μ² Δομημένη Επιφάνεια: 30.000μ² (20.000τ.μ. καταστήματα – 10.000 τ.μ. γραφεία) Θέσεις Στάθμευσης: 650 υπέργειες	Λειτουργεί από το 2001 Φορέας Ανάπτυξης : Κοινοπραξία ΓΕΚ Α.Ε., JUMBO Α.Ε., Piraeus Real Estate	8,5

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ – ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
13	***Δυτική Θεσ/νίκη – οδός Π. Σταθμού***	«City Gate»	Υπεραγορά «Carrefour» Πολυκινηματογράφος Ster Cinemas 8 αίθουσες Υπεραγορά Ηλεκτρικών «Σαραφίδης» Καταστήματα Ένδυσης – Υπόδησης Εστιατόρια – Café	Έκταση Γης: 15.500μ² Δομήσιμη Επιφάνεια: 38.000μ² Θέσεις Στάθμευσης : 1.300 υπόγειες	Λειτουργεί από το 2004 Φορέας Ανάπτυξης : Star Cinemas Α.Ε.. Τις μετοχές της αγόρασε η Carrefour το 2002	9,5
14	***Δυτική Θεσ/νίκη –οδός Κωνσταντινουπόλεως***	Media Markt	Υπεραγορά Ηλεκτρικών και Ηλεκτρονικών Ειδών Υπεραγορά τροφίμων Aldi Καταστήματα	Έκταση γης: 5.500 Δομήσιμη Επιφάνεια : 11.000 Θέσεις Στάθμευσης: 600 υπαίθριες και υπόγειες	Έκδοση άδειας Οικοδομής Φορέας ανάπτυξης: Οικοδομή Α.Ε. (συμφερόντων οικογ. Φέσσα)	19,5
15	***Δυτ. Θεσ/νίκη – Π. Συμμαχική Οδός***	Υπεραγορά MAKRO	Πολυκατάστημα Χονδρικής Πώλησης και Cash and Carry	Έκταση Γης: 38.000 τ.μ. Δομήσιμη Επιφάνεια: 7.500 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης : 600 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 2005. Λόγω της περιοχής, λειτουργεί ως Cash and Carry. Ιδιόκτητη μονάδα	15

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ – ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΣΧΟΛΙΑ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΕ ΧΛΜ
16	***Δυτική Θεσ/νίκη – Περιφ. Οδός***	Hyper Market «Carrefour Ευκαρπίας»	Hyper Market «Carrefour» Εμπορική Στοά με χρήσεις: Είδη ένδυσης, Είδη κινητής τηλεφωνίας, Αρωματοπωλείο, Κομμωτήριο, Επισκευής υποδημάτων, Είδη αθλητικής ένδυσης, Είδη υπόδησης, Φαρμακείο, Τραπεζικός οργανισμός, Περίπτερο, Είδη υπολογιστών, Εταιρία εστίασης	Έκταση Γης: 66.142μ² Δομημένη Επιφάνεια: 22.584μ² Θέσεις Στάθμευσης: 1.205 υπαίθριες	Λειτουργεί από το 1996 Φορέας ανάπτυξης: Carrefour	18,0

Ακολουθεί Χάρτης Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης όπου απεικονίζεται η θέση του ακινήτου της εταιρείας, καθώς και οι θέσεις των ανωτέρω αναφερόμενων εμπορικών κέντρων και υπερκαταστημάτων:

ΧΑΡΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ)



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

01. Εμπορικό Κέντρο Μακεδονία
02. Media Markt
03. IKEA
04. Florida 1
05. Florida 2&3
06.Apollonia Politia
07. Mediterranean Cosmos
08.Mega Outlet
09. MAKRO
10. Praktiker
11. ΠΛΑΤΕΙΑ
12. ΛΙΜΑΝΙ
13. City Gate
14. Media Markt & Aldi
15. MAKRO
16. Carrefour

Β. Καθορισμός περιοχής απήχησης του σχεδιαζόμενου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου. Έννοια υπερτοπικού χαρακτήρα.

Στον παρατιθέμενο ακολούθως πίνακα παρουσιάζονται οι περιοχές στις οποίες το εμπορικό κέντρο αναμένεται να έχει απήχηση, μεγαλύτερη ή μικρότερη βέβαια ανάλογα με τις αποστάσεις, και ο αντίστοιχος αριθμός των κατοίκων αυτών.

	ΟΔΗΓΗΣΗ 0' - 15'	**ΟΔΗΓΗΣΗ 15' - 30'**	**ΟΔΗΓΗΣΗ 30' – 60'**	**ΟΔΗΓΗΣΗ 60' +**
Περιοχή Επιρροής	Κέντρο Πόλης, Καλαμαριά, Πανόραμα, Αγ. Παύλος, Πυλαία, Θέρμη, Ανατολικά διαμερίσματα Δήμου Θεσσαλονίκης	Μενεμένη, Κορδελιό, Αμπελόκηποι, Νεάπολη, Εύοσμος, Πολίχνη, Σταυρούπολη, Καλοχώρι, Σίνδος, Ιωνία, Δήμοι ανατολικά, ΝΑ νομού Θεσσαλονίκης,	Επαρχία Λαγκαδά, Πιερία, Ημαθία, Πέλλα, Χαλκιδική (βόρειο τμήμα), Κιλκίς	Σέρρες, Κοζάνη, Χαλκιδική (υπόλοιπο τμήμα), Καβάλα, Λάρισα, υπόλοιπη Μακεδονία, Θράκη
Εκτιμώμενος Πληθυσμός	850.000 κάτοικοι	410.000 κάτοικοι	420.000 κάτοικοι	750.000 κάτοικοι
ΣΥΝΟΛΟ 0 - 45'	**2.430.000 κάτοικοι**			

Σημ: Ο πίνακας χρειάζεται πλήρη αναμόρφωση με την έναρξη της λειτουργείας του metro

Γ. Αξιολόγηση ανταγωνισμού - Μισθωτικές αξίες ανταγωνιστικών έργων

Στον ακόλουθο πίνακα γίνεται μια επιπρόσθετη παρουσίαση ορισμένων εκ των ανωτέρω αναφερομένων εμπορικών κέντρων και υπερκαταστημάτων παραθέτοντας επιπλέον και στοιχεία σχετικά με τις μισθωτικές αξίες των χώρων που έχουν κατασκευασθεί σε αυτά.

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ €/Τ.Μ.
Αν. Θεσ/νίκη - Περιφ. Οδός	Εμπορικό Κέντρο «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ»	Hyper Market «Carrefour» Πολυκινηματογράφος 11 Αιθουσών «Ster Century Cinemas», Bowling 19 γραμμών, Είδη Ένδυσης «Mark's and Spencer», Εστίαση – Café	Έκταση Γης: 152.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 36.500μ² Θέσεις Στάθμευσης: 2.200 υπαίθριες	Cinemas 20 Bowling 30 Μόδα 25 – 45 Εστιατόρια 30 - 45
Αν. Θεσ/νίκη - Περιφ. Οδός	Media Markt	Υπεραγορά Ηλεκτρικών και Ηλεκτρονικών ειδών	Έκταση Γης : 21.000 τ.μ. Δομημένη Επιφάνεια : 8.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης : 450 υπαίθριες	Υπεραγορά 15
Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής	ΙΚΕΑ	Υπεραγορά Επίπλων και Ειδών Σπιτιού	Έκταση Γης: 120.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 24.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 1.500 υπαίθριες	Ιδιόκτητη Εγκ/ση
Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής	"Florida 1"	Υπεραγορά «Mega A.B. Βασιλόπουλος» Πολυκαταστήματα Αθλητικών ειδών «Intersport» &Ηλεκτρικών Ειδών «Κωτσόβολος» Εστιατόριο "Applebee's", Εστιατόριο Mc Donald's drive thru , Bowling	Έκταση Γης: 95.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 19.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 800 υπαίθριες	Mega AB 12 Intersport 18 Κωτσόβολος 12 Bowling 18 Εστιατόρια 35 – 40

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΡΗΣΕΙΣ «ΑΓΚΥΡΕΣ»	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ €/Τ.Μ.
Αν. Θεσ/νίκη- Λ. Γεωργ. Σχολής	"Florida 2 & 3"	Υπεραγορά Τροφίμων Lidl Πολυκατάστημα ηλεκτρικών Ειδών «Ηλεκτρονική Αθηνών» Έκθεση επίπλου «Neoset» Καταστήματα «Γερμανός», «Ανέμη» Τράπεζα «Alpha Bank» Ζαχαροπλαστείο – Café "Plaisir" Εστιατόριο «Bennigan's»	Έκταση Γης : 35.000 Δομημένη Επιφάνεια : 7.000 τ.μ. Θέσεις Στάθμευσης: 250 υπαίθριες	Lidl 15 Ηλεκτρονική Αθηνών 13 Neoset 20 Λοιπά κατ/τα 25 -40
Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής	Hondos Center "Apollonia Politia "	Πολυκατάστημα Καλλυντικών Department Store Outlet Store Shop – in - shop	Έκταση Γης: 30.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 18.000 τ.μ. (6.000 τ.μ. κύριας χρήσης) Θέσεις Στάθμευσης: 300 υπαίθριες	Ιδιόκτητη Εγκατάσταση
Αν. Θεσ/νίκη - Ε.Ο. Θεσ/νίκης -Ν. Μουδανιών	Εμπορικό Κέντρο «Mediterranean Cosmos»	Πολυκινηματογράφος 11 αιθουσών "Village" Υπεραγορά Grand Μασούτης, Πολυκατάστημα Ηλεκτρικών «Expert», Καταστήματα μόδας ,Zara, Sfera, Fena, Bowling, Εστιατόρια – Food court, Cafe	Έκταση Γης: 250.000μ² Δομημένη Διαθέσιμη Επιφάνεια: 46.700μ² (211 καταστήματα) Θέσεις στάθμευσης : 2.700 υπαίθριες θέσεις	Cinemas 16 Bowling 20 Άγκυρες 10 – 22 Μόδα 45 – 70 Εστιατόρια – Cafe 25 – 40
Αν. Θεσ/νίκη - Λ. Γεωργ. Σχολής	Mega Outlet	Εμπορικό Κέντρο με καταστήματα μόδας outlet	Έκταση Γης: 14.000μ² Δομήσιμη Επιφάνεια: 14.500μ² Θέσεις Στάθμευσης: 500 υπαίθριες	18% - 25% επί των μηνιαίων πωλήσεων των καταστημάτων

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ – ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ €/Τ.Μ.
Κέντρο Θεσ/νίκης – οδός Τσιμισκή	Εμπορικό Κέντρο «ΠΛΑΤΕΙΑ»	Καταστήματα μόδας, τράπεζες, cafe 8 Αίθουσες Κινηματογράφου Ster Cinemas Γραφειακοί Χώροι σε 6 ορόφους Υπόγειο Parking	Έκταση Γης: 4.000μ² Δομημένη Επιφάνεια: 20.000μ² Θέσεις Στάθμευσης: 350 υπόγειες	Cinemas 22 Bowling 30 Μόδα 120 – 170 Εστιατόρια – Café 120 – 180
Δυτ. Θεσ/νίκη – οδός 26ης Οκτωβρίου	Εμπορικό και Επιχειρηματικό Κέντρο «ΛΙΜΑΝΙ»	Υπεραγορές Jumbo, Lidl, Alex Pak, Sprider Γραφειακοί χώροι σε 3 ορόφους Υπέργειο Parking	Έκταση Γης: 12.134μ² Δομημένη Επιφάνεια: 30.000μ² (20.000τ.μ. καταστήματα – 10.000 τ.μ. γραφεία) Θέσεις Στάθμευσης: 650 υπέργειες	Υπεραγορές 11 –13 Γραφεία 9 – 11 Parking 1,5 / ώρα
Δυτική Θεσ/νίκη – οδός Π. Σταθμού	«City Gate»	Υπεραγορά «Carrefour» Πολυκινηματογράφος Ster Cinemas 8 αίθουσες Υπεραγορά Ηλεκτρικών «Σαραφίδης» Καταστήματα Ένδυσης – Υπόδησης Εστιατόρια - Cafe	Έκταση Γης: 15.500μ² Δομήσιμη Επιφάνεια: 38.000μ² Θέσεις Στάθμευσης : 1.300 υπόγειες	Cinemas 12 Bowling 14 Άγκυρες 12 –18 Μόδα 20 –35 Εστιατόρια – Café 25 - 40
Δυτική Θεσ/νίκη – οδός Κωνσταντινουπόλεως	Media Markt	Υπεραγορά Ηλεκτρικών και Ηλεκτρονικών Ειδών Υπεραγορά τροφίμων Aldi Καταστήματα	Έκταση γης: 5.500 Δομήσιμη Επιφάνεια : 11.000 Θέσεις Στάθμευσης: 600 υπαίθριες και υπόγειες	Υπεραγορές 12 –14 Κατ/τα 15 –20

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΡΓΟ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ – ΚΥΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ €/Τ.Μ.
Δυτική Θεσ/νίκη – Περιφ. Οδός	Hyper Market «Carrefour Ευκαρπίας»	Hyper Market «Carrefour» Εμπορική Στοά με χρήσεις: Είδη ένδυσης, Είδη κινητής τηλεφωνίας, Αρωματοπωλείο, Κομμωτήριο, Επισκευής υποδημάτων, Είδη αθλητικής ένδυσης, Είδη υπόδησης, Φαρμακείο, Τραπεζικός οργανισμός, Περίπτερο, Είδη υπολογιστών, Εταιρία εστίασης	Έκταση Γης: 66.142μ² Δομημένη Επιφάνεια: 22.584μ² Θέσεις Στάθμευσης: 1.205 υπαίθριες	Άγκυρες 12 -15 Καταστήματα 20 –28 Εστιατόρια 22 -30

3.4. Αναλυτική παρουσίαση του έργου

Α. Περιγραφή του έργου και των βασικών παραμέτρων του.

Όπως προαναφέρθηκε η εταιρεία προτίθεται να προχωρήσει στη δημιουργία εντός του ανωτέρω αναφερθέντος ακινήτου της, στην περιοχή της Νέας Ελβετίας Θεσσαλονίκης, ενός σημαντικού εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου επιφάνειας περίπου 30.000 τ.μ. Ενός κέντρου, το οποίο θα συγκεντρώσει επώνυμους χρήστες του λιανεμπορίου και των υπηρεσιών σε ένα υπέρ-τοπικού χαρακτήρα χώρο.

Με βάση τα πολεοδομικά δεδομένα που ισχύουν, η αξιοποίηση του ακινήτου με την ανέγερση του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα δεδομένα:

- Επιφάνεια Οικοπέδου προς αξιοποίηση: 87.000 τ.μ. κατά στρογγυλοποίηση.
- Ελάχιστη δυνατή επιφάνεια οικοπέδου της Κεραμεία Αλλατίνη για τον υπολογισμό του ελαχίστου των οικονομικών αποδόσεων: 37.500 τ.μ.
- Ελάχιστη Δόμηση: 30.000 τ.μ.
- Διατηρητέα Κτίσματα: 9.000 τ.μ.
- Δόμηση νέων κτισμάτων: 30.000 τ.μ.

Για τον ως άνω σχεδιασμό έχει ληφθεί υπόψη ο συντελεστής δόμησης ο οποίος ισχύει και στην παρακείμενη εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη πιθανή μεταφορά συντελεστής δόμησης. Επίσης ως συντελεστής κάλυψης, έχει ληφθεί υπόψη και πάλι ο ισχύων συντελεστής της ευρύτερης περιοχής εφαρμοζόμενος επί της επιφάνειας του προς εκμετάλλευση ακινήτου.

Το εμπορικό κέντρο με έμφαση την καλύτερη αισθητική εικόνα προσαρμοσμένη στο περιβάλλον, θα είναι ιδιαίτερα ελκυστικό τόσο λόγω της προνομιακής του θέσης, όπως και κατωτέρω αναλύεται, όσο και για την στέγαση σε αυτό των μικρότερης εμβέλειας τοπικών εταιρειών και εμπόρων, οι οποίοι και θα προσδοκούν οφέλη από την αυξημένη προσέλευση αγοραστικού κοινού. Παράλληλα θα λειτουργήσουν και χώροι εστίασης, καφέ και άλλοι χώροι αναψυχής και διασκέδασης, σε ένα ευχάριστα διαμορφωμένο περιβάλλον με άνεση χώρων στάθμευσης, ώστε το σύνολο και το εύρος των υπηρεσιών και επιλογών που θα υπάρχουν, να καθιστούν ακόμα πιο

ελκυστικό το εμπορικό κέντρο για το κοινό της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

Σημειώνεται ότι σημαντικοί παράγοντες στη διαμόρφωση του έργου, που θα συμβάλλουν στην οικονομική και εν γένει επιτυχία του εγχειρήματος, αποτελούν τόσο η κατασκευή ενός μεγάλου υπόγειου χώρου στάθμευσης στο χώρο του ακινήτου, όσο και η συνόρευση του ακινήτου με τον πρώτο επιβατικό σταθμό του ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης που σύμφωνα με το σχεδιασμό θα κατασκευασθεί σε παράπλευρο χώρο του ακινήτου της εταιρείας στην περιοχή της Νέας Ελβετίας Χαριλάου, παράγοντες στους οποίους θα αναφερθούμε και κατωτέρω στο παρόν (βλ. και συνημμένο Χάρτη Σχεδίου Ανάπτυξης ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης)

Β. Συνεργασία με την αναπτυξιακή εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Για την κατασκευή και εν γένει διαχείριση του ως άνω έργου, η εταιρεία προτίθεται να συνεργασθεί, υπογράφοντας και το ανάλογο συμφωνητικό ανάθεσης του έργου, με την εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ήδη έχει συνεισφέρει τη βοήθειά της και κατά το στάδιο της έως τώρα μελέτης των δυνατοτήτων αξιοποίησης του εν λόγω ακινήτου, μεταξύ άλλων και ενεργώντας από το 2005 και μετά και σαν τεχνικός σύμβουλος στην εκπροσώπηση της εταιρείας στο Υπουργείο Πολιτισμού, κατά την φάση των διαπραγματεύσεων για την τακτοποίηση του συγκροτήματος, ως προς το αν και ποιες κτιριακές εγκαταστάσεις συγκεντρώνουν τις ελάχιστες προϋποθέσεις για να κριθούν διατηρητέες.

Στόχος της συνεργασίας της εταιρείας με την «ΜΑΚΤ Α.Ε.» είναι η επωφελέστερη αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή Χαριλάου Θεσ/νίκης. Ακολούθως παρατίθενται συνοπτικά και όχι περιοριστικά οι υπηρεσίες που θα προσφέρει και οι υποχρεώσεις της «ΜΑΚΤ Α.Ε.» από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης ανάθεσης του έργου σε αυτήν:

01. Ανάπτυξη ολόκληρου του Έργου, από την ανάμειξή της στο ακίνητο (2005), μέχρι την παράδοση του έργου. Η Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε. αναλαμβάνει

την ανάπτυξη όλου έργου από την υπογραφή του συμφωνητικού ανάθεσης, μέχρι την παράδοση του έργου στην εταιρεία μας (έτοιμο προς λειτουργία και ενοικιασμένο κατά τουλάχιστον 60%), όπως κατωτέρω ειδικώς εκτίθεται

02. Πράξη τακτοποίησης του οικοπέδου για την απρόσκοπτη οικοδόμησή του. (Τακτοποίηση του οικοπέδου κατά την εκπόνηση της μελέτης του)
03. Προσπάθεια αύξησης του συντελεστή δόμησης του ακινήτου καθ' οιονδήποτε νόμιμο τρόπο (π.χ. είτε με την επίτευξη μεταφοράς συντελεστή δόμησης, είτε με αγορά συντελεστή δόμησης κ.λ.π.)
04. Συνεργασία με εταιρείες εξειδικευμένες σε επιδοτήσεις, για την δημιουργία φακέλου τυχών επιδοτήσεων και τις δέουσες ενέργειες.
05. Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων και συνεργασία Συγκοινωνιολόγου της Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε., με τον Συγκοινωνιολόγο της μελετητικής ομάδας, για την άριστη δυνατή σύνδεση του οικοπέδου με τους βασικούς οδικούς άξονες. (Έγκριση-Κατασκευή κόμβου προς διευκόλυνση της κυκλοφορίας των πολιτών)
06. Τοπογραφικές Μελέτες
07. Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
08. Πιθανή αυνεργασία των Αρχιτεκτόνων της Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε., με την μελετητική ομάδα, με σκοπό τη συνεισφορά της Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε., στις όποιες ανάγκες προκύψουν για την υποστήριξη του έργου, σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο, με σκοπό την βελτιστοποίηση των αποτελεσμάτων του εν λόγω έργου, ως πρόσφορου και επωφελούς για την εταιρεία και το κοινωνικό σύνολο.
09. Εδαφοτεχνική Μελέτη
10. Αρχιτεκτονική Μελέτη, Οικοδομική Άδεια & Σχέδια Εφαρμοφής
11. Στατική Μελέτη
12. Μελέτη Περιβάλλοντος Χώρου – Έργων Υποδομής – Κυκλοφοριακή Μελέτη, Μελέτη Δρόμων, Κόμβων - Φωτισμού Περιβάλλοντος Χώρου – Πρασίνου – Άρδευσης κ.λ.π.
13. Ηλεκτρολογικές Μελέτες (φωτισμός, κίνηση, πυροσήμανση, ενδοεπικοινωνίες κ.λ.π.)
14. Μηχανολογικές Μελέτες
15. Μελέτες Πυρόσβεσης

16. Μελέτες Πυρανίχνευσης
17. Φάκελος πλήρους Οικοδομικής Άδειας
18. Μελέτες εφαρμογών όλων των ανωτέρω μελετών
19. Οποιαδήποτε μελέτη και ενέργεια κριθεί απαραίτητη για την προώθηση του έργου, είτε από τις αρμόδιες Υπηρεσίες, είτε από την Κεραμεία Αλλατίνη, τους εργολάβους, τους αγοραστές ή τους μισθωτές
20. Προμετρήσεις – Προϋπολογισμός Έργου
21. Τεχνική Περιγραφή – Τεχνικές Προδιαγραφές – Τ.Σ.Υ. – Ε.Σ.Υ.
22. Τεύχη Δημοπράτησης – Προσκλήσεις 5 εταιρειών καταλλήλου δυναμικότητας, ως προς τον προϋπολογισμό του έργου, μεγέθους και εμπειρίας. Οι αναθέσεις των εργασιών της κατασκευής του έργου θα γίνουν μετά από διαγωνισμό, έτσι ώστε μέσα από τον συναγωνισμό μεταξύ των υποψήφιων εταιρειών να προκύψουν επωφελέστεροι όροι συνεργασίας και καλύτερες οικονομικά προσφορές για την Κεραμεία Αλλατίνη.
23. Επιλογή Ανάδοχου, σε συνεργασία με το Δ.Σ. της Κεραμείας Αλλατίνη
24. Σύμβαση Έργου – Εγγυήσεις – Εγγυητικές Επιστολές
25. Επίβλεψη Έργου, με γραφείο επί τόπου του έργου, με έμπειρους μηχανικούς όλων των ειδικοτήτων (Αρχιτέκτων-Στατικός-Μηχ/γος-Ηλ/γος-2 Εργοδηγοί-Γραμματεία-Λογιστής)
26. Management του έργου με γραφεία της Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε. επί τόπου του έργου, (Γενικός Δ/ντης του έργου Αλέξανδρος Καλατζής και τουλάχιστον ένας συνεργάτης ακόμα, project manager)
27. Παρακολούθηση του έργου, πιστοποιήσεις εκτελεσθέντων εργασιών, πληρωμές
28. Έκδοση Αδειών: ίδρυσης ή λειτουργίας όλων των δραστηριοτήτων που θα εγκατασταθούν
29. Συνεργασία με διεθνώς αναγνωρισμένη Εταιρεία για την διασφάλιση της ποιότητας του Έργου και την έκδοση πιστοποιητικών, που χρησιμοποιούνται κατά την ασφάλιση του έργου
30. Μισθωτήριες Συμβάσεις (μακροχρόνιες) με διεθνείς αλυσίδες
31. Πώληση αναλόγου επιφάνειας σε Real Estate Companies, σε κατάλληλο χρόνο για την εξασφάλιση μέρους της χρηματοδότησης του

έργου, μετά την έγκριση από την Ιδιοκτήτρια Εταιρεία και σε τιμές που θα συμφωνηθούν νωρίτερα.

32. Επιλογή και σύναψη δανείου, μετά βεβαίως από την έγκριση της ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε., για την διασφάλιση της χρηματοδότησης του έργου, να καλυφθεί και η περίπτωση, κατά την οποία χρηματικές εισροές θα έχουν χρονική καθυστέρηση, ώστε το έργο να προχωρήσει απρόσκοπτα
33. Παράδοση – Παραλαβή του Έργου
34. Οριστική παραλαβή κατασκευών-κτιρίων ένα χρόνο αργότερα

Ενδεικτικά, ονομάζονται **οι Μελέτες, τα Τευχή Δημοπράτησεις, οι Προσκλήσεις** που θα χρειαστούν για την ανάπτυξη του αντικειμένου:

· Μελέτες Τοπογραφικές
· Μελέτες Εδαφοτεχνικές
· Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
· Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων
· Αρχιτεκτονικές Μελέτες
· Στατικές Μελέτες
· Μηχανολογικές Μελέτες – Μελέτες Πυρανίχνευσης, Πυροπροστασίας
· Ηλεκτρολογικές Μελέτες
· Μελέτη Περιβάλλοντος Χώρου: Δρόμοι, Parking, Σήμανση (οριζόντια, κατακόρυφη), Πράσινο
· Φάκελος Οικοδομικής Άδειας, Οικοδομική Άδεια
· Μελέτες Εφαρμογής των ανωτέρω για την κατασκευή του έργου
· Τεύχη Δημοπράτησης του έργου
· Τεχνική Περιγαφή των έργων
· Τεχνικές Προδιαγραφές
· Τεχνική Συγγραφή Υποχρεώσεων
· Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων
· Προμετρήσεις
· Αναλύσεις τιμών μονάδας
· Προϋπολογισμός Μελετών
· Προϋπολογισμός Έργου

· Χρονοδιάγραμμα Έργου, θα δοθεί από κάθε Εταιρεία που θα κλιθεί να λάβει μέρος στον διαγωνισμό και θα συνεκτιμηθεί με την τιμή που προσφέρει η κάθε Εταιρεία

Στις υποχρεώσεις της Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε. περιλαμβάνεται και κάθε άλλη μελέτη ή ενέργεια, που είναι απαραίτητη για:

- την νομική και τεχνική τακτοποίηση του οικοπέδου,
- την ανέγερση επ' αυτού των κτισμάτων, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια,
- τις πιθανές άδειες λειτουργίας για τις δραστηριότητες που θα εγκατασταθούν στα κατασκευασθησόμενα κτίρια,
- την ενοικίαση των χώρων που θα κατασκευασθούν, σε συνεννόηση με τους αρμόδιους του κυρίου του έργου,
- την πώληση μέρους του αντικειμένου, όπως αναλυτικά εκτίθεται κατωτέρω

Γ. Χρηματοδότηση του έργου και πρόγραμμα εκμετάλλευσής του.

Η εταιρεία έχει εξετάσει αναλυτικά τις οικονομικές παραμέτρους της κατασκευής και συνολικής διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου έργου, καταλήγοντας σε ένα σχεδιασμό ο οποίος εγγυάται την αποπεράτωση και αξιοποίηση του έργου με τον πλέον επωφελή για την εταιρεία και τους μετόχους της τρόπο.

Με βάση την εκτίμηση των οικονομικών δεδομένων, των εργασιών που πρόκειται να πραγματοποιηθούν και της συνολικής μορφής που θα λάβει το έργο και η εκμετάλλευσή του μετά την αποπεράτωσή του, έχει υπολογισθεί ότι η **εμπορική αξία του συνολικού έργου ανέρχεται στο ποσό των 135.693.000 Ευρώ,** υπολογιζόμενη με βάση τα ετήσια έσοδα της συνολικά κατασκευασθησόμενης επιφανείας των ακινήτων.

Η εμπορική αξία του έργου νοείται το αποτέλεσμα του κατωτέρω υπολογισμού, με βάση τον κατωτέρω αναλυτικά περιγραφόμενο σχεδιασμό πώλησης μέρους των ανεγερθέντων ακινήτων και εκμίσθωσης των υπολοίπων:

Απόδοση από ενοικίαση

Τετραγωνικά μέτρα	Ευρώ ανά τ.μ.	Χρονικό διάστημα	Ετήσιο Μίσθωμα	Συντελεστής Απόδοσης	**Συνολική απόδοση**
13.500 τ.μ. x	30€/τ.μ. x	12 μήνες	= 4.860.000€	: 6,5%	= **74.770.000€**
3.000 τ.μ. x	20€/τ.μ. x	12 μήνες	= 720.000€	: 6,5%	= **11.077.000€**

Απόδοση από πώληση

Τετραγωνικά μέτρα	Ευρώ ανά τ.μ.	Χρονικό διάστημα	Ετήσιο Μίσθωμα	Συντελεστής απόδοσης	**Συνολική απόδοση**
13.500 τ.μ.	x 20€/τ.μ.	x 12 μήνες	= 3.240.000€	: 6,5%	= **49.846.000€**

Με βάση την εν λόγω οικονομική ανάλυση έχει υπολογισθεί ότι **το συνολικό ύψος της επένδυσης** που θα αναλάβει η Κεραμεία Αλλατίνη για την κατασκευή του εμπορικού κέντρου **θα ανέλθει περίπου στο 40% της συνολικής ως άνω εμπορικής αξίας του έργου μετά την αποπεράτωσή του.**

Παρατίθεται ακολούθως συνοπτικός πίνακας των επιμέρους στοιχείων της επένδυσης για το εν λόγω έργο. Διευκρινίζεται ότι υπό τον όρο **«Αμοιβή ΜΑΚΤ»** στο παρόν κείμενο περιλαμβάνονται και όλα τα έξοδα που αφορούν μηχανικούς, μελετητές και γενικότερα όλες τις υπηρεσίες που αναλυτικά αναφέρθηκε αμέσως ανωτέρω υπό Β ότι υποχρεούται να προσφέρει η εταιρεία ΜΑΚΤ Α.Ε. Σημειώνεται δε ότι ένα σημαντικό μέρος των ως άνω εξόδων, εργασιών και υπηρεσιών που θα εκτελεσθούν από την ΜΑΚΤ Α.Ε. και επιβαρύνουν ανάλογα τον υπολογισμό του ύψους της «Αμοιβής ΜΑΚΤ», κανονικά σε άλλα έργα θα εντάσσονταν και θα επιβάρυναν τον υπολογισμό του κόστους κατασκευής του έργου. Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω η συνοπτική ανάλυση των επιμέρους στοιχείων της επένδυσης, σε ποσοστά επί της συνολικής αξίας του αντικειμένου, έχει ως ακολούθως:

Συνοπτικός Πίνακας Επένδυσης Έργου

(σε ποσοστά επί της συνολικής αξίας του έργου)

1. Κόστος κατασκευής	16,58%
2. Αδειες	0,07%
3. Εισφορά χρήσης γης	1,10%
4. Αμοιβή ΜΑΚΤ	23,10%
ΣΥΝΟΛΟ Επένδυσης	40,85%

Με βάση τους σημερινούς οικονομικούς υπολογισμούς και προβλέψεις, το συνολικό κόστος της επένδυσης για την αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ανέλθει σε ένα ποσό της τάξης των 55.505.200 Ευρώ, αναλυόμενο επιμέρους σε α) Κόστος κατασκευής 22.500.000 Ευρώ, β) Άδειες 90.000 Ευρώ, γ) Εισφορά χρήσης γης 1.502.769 Ευρώ και δ) Αμοιβή ΜΑΚΤ 31.412.431 Ευρώ. Τα εν λόγω ποσά αποτελούν εκτιμήσεις κατά προσέγγιση.

Χρηματοδότηση Έργου

Η εταιρεία προτίθεται να καλύψει το ποσό που κατά την ως άνω ανάλυση απαιτείται για την αποπεράτωση του έργου μέσω ιδίων κεφαλαίων που θα προέλθουν είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου είτε με δανειακά κεφάλαια με μεσο-μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό, είτε με την εξασφάλιση πίστωσης από την ΜΑΚΤ Α.Ε., είτε με την πώληση, κατά το στάδιο της κατασκευής, μέρους των υπό ανέγερση ακινήτων ώστε τα εισπραχθέντα κεφάλαια να χρησιμοποιηθούν άμεσα για τη χρηματοδότηση του έργου. Στόχος της εταιρείας όσον αφορά την πώληση μέρους των ακινήτων, είναι να προχωρήσει στην πώληση όσο το δυνατόν μικρότερου ποσοστού του ακινήτου, που πάντως σε κάθε περίπτωση δεν θα ξεπερνά το 50%, καθώς στόχος της εταιρείας είναι η διαρκής εκμετάλλευση του έργου με την διατήρηση στην κυριότητά της υψηλού ποσοστού των ακινήτων και την προσπόριση εισοδημάτων σε σταθερή βάση από τα μισθώματα και άλλες χρήσεις των ακινήτων.

Με βάση τους ως άνω προσανατολισμούς και με δεδομένη τη σημερινή οικονομική κατάσταση της εταιρείας, η εκτίμηση είναι ότι το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης του έργου θα πραγματοποιηθεί με ίδια κεφάλαια που θα

προέλθουν από τη πώληση συνολικά 13.500 τ.μ. κατά το στάδιο κατασκευής του έργου, από το σύνολο των κατ' ελάχιστο σχεδιαζόμενων προς ανέγερση 30.000 τ.μ. κατά το κατωτέρω χρονοδιάγραμμα. Συγκεκριμένα: Με την ολοκλήρωση έκδοση της οικοδομικής αδείας που προβλέπεται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του τριμήνου μεταξύ του 16^{ου} και 18^{ου} μήνα από σήμερα, εκτιμάται ότι η εταιρεία θα μπορέσει να προβεί σε προπώληση 6.750 τ.μ. εντός του επόμενου έτους από την έκδοση της εν λόγω αδείας (δηλαδή εντός του χρονικού διαστήματος των μηνών 19 - 30 από σήμερα), γεγονός που θα αποφέρει ρευστότητα ύψους 24.907.500 ευρώ. Ακολούθως και με βάση το ίδιο σκεπτικό, υπολογίζεται ότι κατά το χρονικό διάστημα των αμέσως επόμενων 9 μηνών (δηλαδή εντός του χρονικού διαστήματος των μηνών 31 - 39 από σήμερα) θα πουληθούν επιπλέον 6.750 τ.μ, οπότε και θα εισπραχθεί αντιστοίχως εκ νέου ποσό της τάξης των 24.907.500 ευρώ προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες χρηματοδότησης του έργου. Τα πωλητήρια συμβόλαια θα προβλέπουν οι προκαταβολές και οι επιμέρους πληρωμές να γίνονται με την πρόοδο του έργου σε τέτοιες φάσεις, ώστε να προηγούνται των αντίστοιχων υποχρεώσεων πληρωμής του (των) εργολάβου (ων) ή συνεργείων, στις αντίστοιχες φάσεις του έργου. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται ότι η εταιρεία θα αντλήσει συνολικό ποσό ύψους 49.815.000 Ευρώ, που σύμφωνα με τα ανωτέρω αποτελεί το 89,7% των συνολικών απαιτούμενων κεφαλαίων για την αποπεράτωση του έργου, ενώ παράλληλα θα έχει παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας ποσοστό 55,0%, το οποίο και θα μπορεί να εκμεταλλεύεται σε βάθος χρόνου αποκομίζοντας και τα ανάλογα εισοδήματα.

Περαιτέρω, στον οικονομικό σχεδιασμό του έργου έχουν ληφθεί υπόψη οι σημερινές συνθήκες δυνατότητας δανεισμού της εταιρείας και έχει υπολογισθεί ότι ο τραπεζικός δανεισμός που θα απαιτηθεί για την αποπεράτωση του έργου δεν θα υπερβεί το 11,0% της συνολικής απαιτούμενης χρηματοδότησης του έργου. Με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις χρηματοδότησης του έργου, ο τραπεζικός δανεισμός αναμένεται να ανέλθει σε ένα ποσό της τάξης των 5.690.200 Ευρώ, που εν προκειμένω αποτελεί το 10,3% των συνολικών απαιτούμενων κεφαλαίων. Εκτιμάται δε ότι το ως άνω δάνειο θα έχει αποπληρωθεί ολοσχερώς το 2012. Το μέσο επιτόκιο δανεισμού έχει προϋπολογισθεί σε 6,5%.

Με βάση τα ανωτέρω ακολουθεί συνοπτικός πίνακας της χρηματοδότησης του έργου

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΟΥ

		%
1. Προπώληση 13.500 τμ - Ίδια Κεφάλαια	49.815.000	89,7%
2. Τραπεζικός δανεισμός	5.690.200	10,3%
ΣΥΝΟΛΟ Χρηματοδότησης	55.505.200	100,0%

Στον παραπάνω σχεδιασμό χρηματοδότησης του έργου δεν αναφέρεται η παροχή πιστώσεων που προβλέπεται ότι θα παράσχει η ΜΑΚΤ Α.Ε. στη φάση κατασκευής του έργου, στα πλαίσια της ως άνω περιγραφόμενης συνεργασίας της με την εταιρεία μας για την κατασκευή και διαχείριση του έργου. Ο πίνακας αποπληρωμής της αμοιβής της ΜΑΚΤ για τις υπηρεσίες που έχει αναλάβει να παράσχει παρατίθεται παρακάτω.

Πίνακας Αποπληρωμής ΜΑΚΤ

Ετος	Μήνες	Εκροές ΜΑΚΤ	Αποπληρωμή	Υπόλοιπο
1	0 - 3	2.163.077	0	2.163.077
	4 - 6	2.163.077	0	4.326.154
2	7 - 9	2.163.077	0	6.489.231
	10 - 12	796.923	0	7.286.154
	13 - 15	1.138.462	0	8.424.615
	16 - 18	3.187.692	0	11.612.308
3	19 - 21	5.009.231	9.000.000	7.621.538
	22- 24	3.643.077	0	11.264.615
	25 - 27	1.593.846	7.000.000	5.858.462
	28 - 30	1.593.846	0	7.452.308
4	31 - 33	1.707.692	4.000.000	5.160.000

	34 - 36	1.703.138	4.000.000	2.863.138
	37 - 39	4.549.292	4.000.000	3.412.431
	40 - 42	0	3.412.431	0

Η πρώτη καταβολή προς τη ΜΑΚΤ Α.Ε. θα πραγματοποιηθεί εντός του χρονικού διαστήματος των μηνών 19 - 21 από σήμερα, όταν και η εταιρεία αναμένεται ότι θα έχει προβεί στην πώληση του 25% των τ.μ. που έχει σχεδιασθεί για την άντληση της ρευστότητας που απαιτεί το έργο. Όπως προαναφέρθηκε, με βάση τα στοιχεία που έχουμε στη διάθεση μας, εκτιμάται ότι η οικοδομική άδεια θα έχει εκδοθεί κατά το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο, ήτοι το τελευταίο τρίμηνο του 2008 (μεταξύ του 16^{ου} και 18^{ου} μήνα από σήμερα).

Η εταιρεία σε κάθε περίπτωση θα καταβάλλει κάθε προσπάθεια να αντλήσει ρευστότητα και περισσότερους πόρους, όπως προαναφέρθηκε, τόσο μέσω μίας πιθανής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου όσο και με την επίτευξη μεγαλύτερης πίστωσης από την ΜΑΚΤ Α.Ε.

Στην περίπτωση κατά την οποία θα αντληθούν πράγματι περισσότερα κεφάλαια με οποιαδήποτε από τις παραπάνω εναλλακτικές, θα καταστεί δυνατόν να μειωθεί αντίστοιχα και ο αριθμός των τετραγωνικών μέτρων των ακινήτων που θα πουλήσει η εταιρεία κατά το στάδιο της κατασκευής του έργου για την κάλυψη της χρηματοδότησής του. Με αυτό τον τρόπο θα καταστεί δυνατό η εταιρεία να διατηρήσει στην ιδιοκτησία της προς εκμετάλλευση, ποσοστό μεγαλύτερο του 55,0% των συνολικών 30.000 τ.μ κατασκευής του έργου, που προβλέπεται σύμφωνα με τους αρχικούς ως άνω υπολογισμούς. Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι όσο λιγότερα τετραγωνικά μέτρα πουληθούν από την εταιρεία στο μεταβατικό διάστημα που προηγείται της έναρξης της εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου, τόσο υψηλότερη θα είναι η συνολική κερδοφορία της επένδυσης.

Ενδεικτικά αναφέρεται η εξέλιξη των κερδών προ φόρων τα έτη 2015 & 2016

Κέρδη προ φόρων	**2015**	**2016**
• Με ποσοστό κυριότητας 53,3%	3.857.224€	4.007.977€
• Με ποσοστό κυριότητας 55,0%	3.985.158€	4.140.880€
• Μεταβολή %	3,32%	3,32%

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι σε περίπτωση που επιτευχθεί αύξηση του τραπεζικού δανεισμού, ώστε να καλυφθεί με τα δανειακά κεφάλαια το 16,9% της χρηματοδότησης του έργου, τότε τα βασικά οικονομικά μεγέθη διαμορφώνονται ως ακολούθως:

Χρηματοδότηση Εργου

		%
1. Προπώληση 12.500 τμ - Ίδια Κεφάλαια	46.125.000	83,1%
2. Τραπεζικός δανεισμός	9.400.508	16,9%
ΣΥΝΟΛΟ Χρηματοδότησης	55.525.508	100,0%

Κέρδη προ φόρων	**2015**	**2016**
• Με ποσοστό κυριότητας 55,0%	3.985.158€	4.140.880€
• Με ποσοστό κυριότητας 58,3%	4.241.026€	4.406.688€
• Μεταβολή %	6,42%	6,42%

Στη περίπτωση αυτή θα έχει επιτευχθεί ολοσχερής αποπληρωμή του τραπεζικού δανεισμού το πρώτο εξάμηνο του 2013.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η πιθανότητα να προκύψουν ελαφρώς δυσμενέστερες συνθήκες όσον αφορά κάποιους επιμέρους παράγοντες, όπως π.χ. το κόστος κατασκευής του έργου, οι μισθωτικές αξίες, ο χρόνος διάθεσης του έργου κλπ. Σε περίπτωση που για οποιουσδήποτε λόγους παρατηρηθεί αύξηση στο κόστος κατασκευής ή επιτευχθούν χαμηλότερες τιμές πώλησης των ακινήτων κατά την περίοδο

της κατασκευής από εκείνες που έχουν υπολογισθεί ανωτέρω, η εταιρεία προτίθεται να αντλήσει το επιπλέον ποσό που θα απαιτηθεί για την κάλυψη της συνολικής απαιτούμενης χρηματοδότης για την ολοκλήρωση του έργου, κυρίως μέσω της πώλησης κατά το στάδιο της κατασκευής επιπλέον τετραγωνικών μέτρων από τα ανωτέρω υπολογιζόμενα 13.500 τ.μ. Σε κάθε δε περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε, το ποσοστό του ακινήτου που θα παραμείνει προς εκμετάλλευση στην κυριότητα της εταιρείας θα υπερβαίνει το 50%.

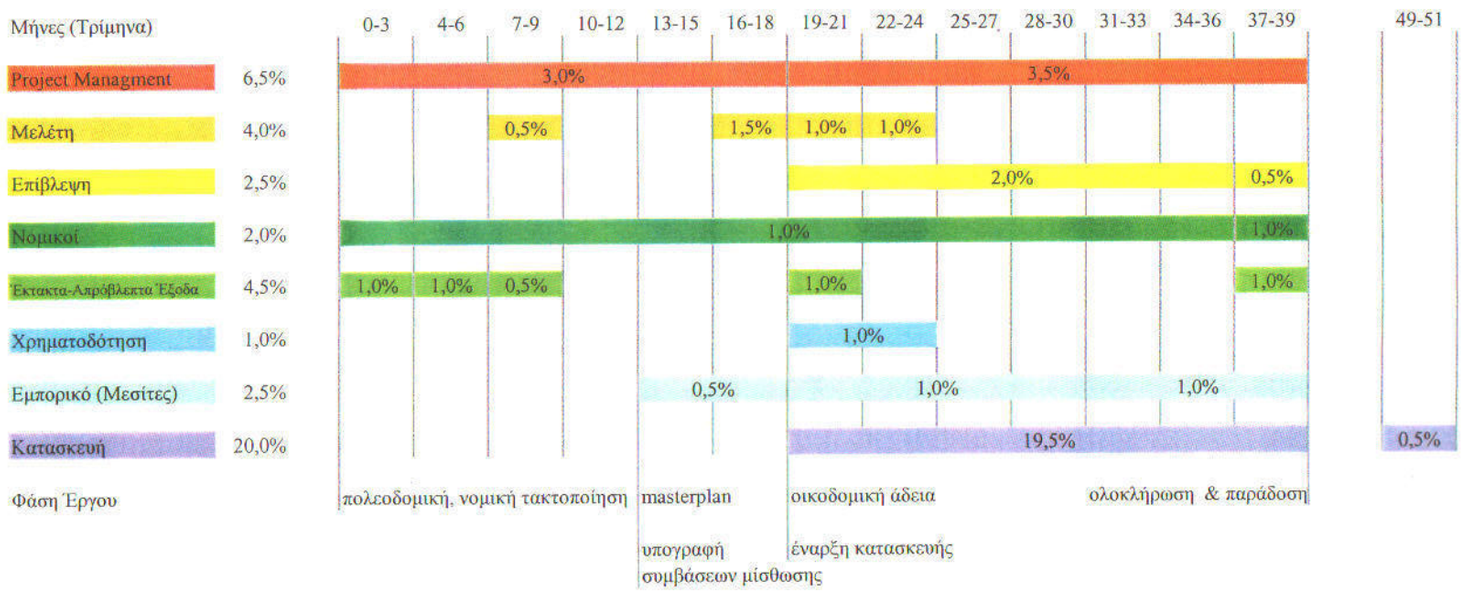
Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στα πλαίσια της συνεργασίας της εταιρείας με την ΜΑΚΤ Α.Ε. και όσον αφορά την κάλυψη της αμοιβής της, που αποτελεί και μέρος της συνολικής ως άνω απαιτούμενης χρηματοδότης για την ολοκλήρωση του έργου, θα προβλέπεται η δυνατότητα της ΜΑΚΤ Α.Ε. να λάβει ως αντάλλαγμα μέρους της αμοιβής της κάποιο αντίστοιχο ποσοστό του ακινήτου. Και σε αυτή την περίπτωση, το ποσοστό του ακινήτου που θα παραμείνει προς εκμετάλλευση στην κυριότητα της εταιρείας θα είναι μεγαλύτερο του 50%.

Καταδεικνύεται κατόπιν των ανωτέρω ότι σε κάθε περίπτωση είναι εξασφαλισμένη η κάλυψη των απαιτούμενων κεφαλαίων για την αποπεράτωση του έργου και είναι εγγυημένη η ολοκλήρωση του εγχειρήματος με τρόπο ώστε να καταστεί δυνατή και η επωφελής σε βάθος χρόνου εκμετάλλευση του έργου που θα αποφέρει σημαντικά εισοδήματα στην Κεραμεία Αλλατίνη.

Ακολούθως παρατίθεται πίνακας στον οποίο απεικονίζεται το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου και παρουσιάζεται η σχέση του χρόνου με τις πληρωμές.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΡΓΟΥ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ

ΣΧΕΣΗ ΧΡΟΝΟΥ - ΠΛΗΡΩΜΩΝ



43,0% , επί της συνολικής αξίας του έργου

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: το χρονοδιάγραμμα είναι δεσμευτικό μετά την απελευθέρωση εργασιών από την Αρχαιολογική Υπηρεσία

Συνημμένες παρατίθενται και οικονομικές καταστάσεις που παρουσιάζουν αναλυτικά τα προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία του έργου.

Δ. Πλεονεκτήματα και οφέλη του έργου

Η δημιουργία του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου υπερτοπικού χαρακτήρα στο συγκεκριμένο ακίνητο της Κεραμεία Αλλατίνη, έχει όλα τα εχέγγυα που διασφαλίζουν την πλήρη οικονομική και κοινωνική επιτυχία του εγχειρήματος, καθώς το εν λόγω έργο παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα όπως ακολούθως καταδεικνύεται.

1. Πλεονεκτήματα του έργου

Η θέση του ακινήτου της εταιρείας που βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης είναι προνομιακή για την δημιουργία εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου, καθώς είναι γνωστή η καταναλωτική συνήθεια των κατοίκων της Θεσσαλονίκης να προτιμούν την ανατολική έναντι της δυτικής πλευράς της πόλης για την ψυχαγωγία και τις αγορές τους, είναι δε πολύ πιο κοντά στο κέντρο της Θεσσαλονίκης από τα λοιπά ανταγωνιστικά εμπορικά κέντρα που υφίστανται στην ανατολική πλευρά της πόλης (βλ. τον αναλυτικό πίνακα παρουσίασης του ανταγωνισμού στο κεφ. 3.3.1). Ταυτόχρονα, το εν λόγω ακίνητο αποτελεί το μοναδικό ενιαίο ακίνητο στην περιοχή στο οποίο υπάρχει η δυνατότητα να αναπτυχθεί αξιόλογη επιφάνεια κτισμάτων για τη δημιουργία εμπορικού κέντρου σε αρμονία και χωρίς επιπτώσεις για το περιβάλλον.

Εξαιρετικής σημασίας πλεονέκτημα όσον αφορά τη θέση του ακινήτου που θα συμβάλει ιδιαίτερα στην επιτυχία του εγχειρήματος, αποτελεί και το γεγονός ότι όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με το σχεδιασμό της ανάπτυξης του ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης από το ΥΠΕΧΩΔΕ, ο πρώτος επιβατικός σταθμός του ΜΕΤΡΟ θα δημιουργηθεί παραπλεύρως της βορειοδυτικής πλευράς του εν λόγω οικοπέδου, δηλαδή πλησίον των προβλεπόμενων εμπορικών δραστηριοτήτων. Θα είναι επομένως το μοναδικό εμπορικό κέντρο το οποίο θα είναι άνετα και γρήγορα προσβάσιμο με μαζικά μέσα μεταφοράς (Μετρό) ακόμα μάλιστα και από ασθενέστερες οικονομικά κοινωνικές ομάδες που δεν

διαθέτουν ιδιωτικής χρήσεως αυτοκίνητο, γεγονός που καταδεικνύει την προφανή συνεισφορά του στην ωφέλεια του κοινωνικού συνόλου.

Παράλληλα με την ανέγερση του τερματικού σταθμού του Μετρό πλησίον του ακινήτου, πρόσθετο πλεονέκτημα με ιδιαίτερη βαρύτητα αποτελεί και η σχεδιαζόμενη κατασκευή ενός μεγάλου υπόγειου χώρου στάθμευσης στο εν λόγω ακίνητο, το οποίο θα βοηθήσει σημαντικά στην κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση του κέντρου της Θεσσαλονίκης και την αναβάθμιση της πόλης περιβαλλοντικά. Ο ακριβής αριθμός των θέσεων θα προσδιοριστεί από τις μελέτες και θα οριστικοποιηθεί με την έγκριση αυτών. Προκειμένου ο εν λόγω υπόγειος χώρος στάθμευσης να είναι εύχρηστος και να αποκτήσει υπερτοπικό χαρακτήρα, ανεξαρτήτως του σημείου από το οποίο έρχεται ο επισκέπτης (Δυτικά, Βόρεια ή Ανατολικά), το parking προβλέπεται να συνδεθεί μέσω σύγχρονου κόμβου με την Ν. Εγνατία (Δρόμο προς Χαλκιδική) και κατ' επέκταση μέσω του Κόμβου Κ12 με την Περιφερειακή οδό. Κατά τον τρόπο αυτό το parking θα είναι γρήγορα, εύκολα και με ασφάλεια προσβάσιμο από οπουδήποτε. Επιπλέον, το υπόγειο parking σε συνδυασμό με την στάση του Μετρό θα επιτρέπει την συνδυασμένη χρήση στην κίνηση Ι.Χ. και Μετρό, με όλες τις ευεργετικές περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις, που περιγράφονται στο παρόν.

Επομένως, το σχεδιαζόμενο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο στο εν λόγω ακίνητο της Κεραμεία Αλλατίνη θα είναι το μοναδικό του οποίου ο κυκλοφοριακός φόρτος θα αντιμετωπισθεί με τις απαιτούμενες παρεμβάσεις για τη σύνδεσή του μεγάλου υπερτοπικού parking αλλά και ολόκληρης της περιοχής με τον ευρύτερο χώρο και την διευθέτηση/συσχετισμό των προγραμματισμένων μέσων μαζικής μεταφοράς, σε συνδυασμό με τον προβλεπόμενο τερματικό σταθμό του μετρό, και τη σύνδεσή του με τους κυκλοφοριακούς άξονες Ν. Εγνατία – Περιφερειακή Θεσσαλονίκης.

Περαιτέρω, η συνεργασία της εταιρείας για την κατασκευή και εν γένει διαχείριση του ως άνω έργου με την έμπειρη στο χώρο εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες και ο συνολικός σχεδιασμός του έργου αποτελούν στοιχεία που διασφαλίζουν ότι η πραγματοποίησή του θα έχει εξίσου επωφελή και για την εταιρεία αποτελέσματα. Συγκεκριμένα, η δημιουργία του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου στο ακίνητο θα είναι

συνέχεια άλλων στην εγγύς περιοχή, στην ανάπτυξη των οποίων η Μ.Α.Κ.Τ. Α.Ε. διαδραμάτισε σοβαρότατο ρόλο (Carrefour, Media Markt, IKEA). Συνεπώς ο φορέας ανάπτυξης και διαχείρισης του έργου γνωρίζει ήδη τα δυνατά και αδύνατα σημεία και θα λάβει τα απαραίτητα μέτρα και ενέργειες για να αξιοποιήσει τα θετικά και να προετοιμασθεί ανάλογα για τα αρνητικά, ώστε το σύνολο του έργου στα πλαίσια των κοινωνικών προεκτάσεων να αποτελεί ένα στολίδι για την περιοχή με προεξέχον στοιχείο τον σεβασμό στο περιβάλλον και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου.

Επιπλέον, η σχεδιαζόμενη ανάθεση των εργασιών της κατασκευής του έργου μέσω διαγωνισμού, που θα διενεργηθεί μετά από προσκλήσεις προς εταιρείες καταλλήλου δυναμικότητας, μεγέθους και εμπειρίας, ως προς τον προϋπολογισμό του έργου, εγγυάται ότι μέσα από τον συναγωνισμό μεταξύ των υποψήφιων εταιρειών θα προκύψουν επωφελέστεροι όροι συνεργασίας και καλύτερες οικονομικά προσφορές για την Κεραμεία Αλλατίνη.

Παράλληλα σε ορισμένες χρήσεις, όπως οι υπεραγορές - πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα υπάρχει ήδη πολύ θετική ανταπόκριση από τους καταναλωτές.

Κατ' αυτό τον τρόπο και με βάση το γεγονός ότι ο συνολικός σχεδιασμός του έργου θα πραγματοποιηθεί μετά από εμπεριστατωμένη μελέτη και θα υλοποιηθεί με τη συνεργασία και την ουσιαστική συμβολή της αναπτυξιακής εταιρείας ΜΑΚΤ Α.Ε., δημιουργείται η βεβαιότητα ότι το εν λόγω εγχείρημα θα τύχει της ανάλογης θετικής απήχησης από το καταναλωτικό κοινό. Άλλωστε και τα καταστήματα-άγκυρες των μεγαλύτερων διεθνών εμπορικών αλυσίδων που θα στεγασθούν στον εμπορικό κέντρο θα λειτουργήσουν ως μαγνήτες για την προσέλευση και εξυπηρέτηση του αγοραστικού κοινού.

Περαιτέρω, υπάρχει και μια σειρά ακόμη από στοιχεία που συνηγορούν στην επιβεβαίωση της πεποίθησης σχετικά με την επιτυχία του σχεδιαζόμενου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου, όπως:

- Η δυναμική ανάπτυξη της εγγύς περιοχής σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων.
- Η ιστορικότητα του ακινήτου σε συνδυασμό με την πλεονεκτική του θέση.

- Οι περαιτέρω δυνατότητες της αγοράς της Θεσσαλονίκης να «υποδεχθεί» ένα μεγάλο έργο.
- Η λειτουργία στην περιοχή ήδη τριών χώρων λιανεμπορίου – χρονδρεμπορίου Εμπορικό Κέντρο Μακεδονία, Media Markt και Makro (βλ. πίνακες κεφαλαίου 3.3.), καθώς και η τάση στην περιοχή ανάπτυξης σύγχρονων κτιρίων και λειτουργίας επιτυχημένων δραστηριοτήτων στη νυχτερινή διασκέδαση, όπως ήδη γίνεται στο ίδιο το ακίνητο.
- Η υλοποίηση ενός μεγάλου έργου στο ακίνητο συμπίπτει με μία περίοδο θετικής αξιολόγησης της ελληνικής αγοράς ακινήτων από ξένους επενδυτές, φορείς ανάπτυξης και χρήστες για την ελληνική αγορά και τη Θεσσαλονίκη ειδικότερα. Ήδη στη Θεσσαλονίκη το 2006 δύο ξένοι επενδυτικοί φορείς αγόρασαν το Florida 1 και το City Gate (εξαιρουμένου του Carrefour) με διεθνώς αποδεκτούς δείκτες απόδοσης.
- Η διαρκώς αυξανόμενη ενδυνάμωση της αγοράς των οικιστικών ακινήτων – κατοικιών – στη εγγύς περιοχή μέσω της ανέγερσης κτιρίων κατοικιών θα φέρει αγοραστικές ανάγκες στη «γειτονιά» του ακινήτου.
- Η αξιοποίηση της εισόδου νέων επενδυτών στην αγορά του λιανεμπορίου και των υπηρεσιών θα οδηγήσει και στην ανάγκη σύναψης μεγάλων συμφωνιών για χώρους σε ακίνητα όπως το συγκεκριμένο.
- Η αύξηση της αγοραστικής δύναμης των κατοίκων της Ανατολικής Θεσσαλονίκης θα συνδυασθεί με το χρόνο υλοποίησης του έργου.

2. Περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη.

Η ανοικοδόμηση του εν λόγω εμπορικού έργου, σε συνδυασμό με την κατασκευή του παράλληλα σχεδιαζόμενου υπόγειου χώρου στάθμευσης στο ακίνητο και την δημιουργία του τερματικού σταθμού του Μετρό, πέρα από την οικονομική επιτυχία και τα επωφελή για την ίδια την εταιρεία και τους μετόχους της αποτελέσματα, θα έχει και σημαντικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη για την πόλη της Θεσσαλονίκης γενικότερα.

Συγκεκριμένα, το σχεδιαζόμενο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο στο εν λόγω ακίνητο της Κεραμεία Αλλατίνη θα είναι το μοναδικό που θα μελετηθεί χωροταξικά ταυτόχρονα με την ένταξη μιας περιοχής 90 στρεμμάτων στο σχέδιο πόλης και την ανάπλαση 275 στρεμμάτων της ευρύτερης περιοχής, σε τρόπο ώστε να διακρίνεται για την ισορροπημένη σχέση του με το περιβάλλον. Χωρίς να είναι κανείς αναγκασμένος να περάσει από το κέντρο της πόλης, χρησιμοποιώντας την Περιφερειακή Θεσσαλονίκης, την Ν. Εγνατία και την Εθνικής Αντιστάσεως, μπορεί να φτάσει στο υπόγειο parking σίγουρα και άνετα, από οποιοδήποτε σημείο και αν έρχεται: Δυτικά, Βόρεια και Ανατολικά και από εκεί με το Μετρό και τα υπόλοιπα μέσα μαζικής συγκοινωνίας σε οποιοδήποτε σημείο της πόλης. Με τον τρόπο αυτό η σύνδεση του οικοπέδου και του υπογείου parking με την Ν. Εγνατία, συμβάλλει σοβαρά στην αποσυμφόρηση της κυκλοφορίας, την μείωση των καυσαερίων και του θορύβου, ιδιαίτερα στο κέντρο της πόλης και επομένως στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της πόλης και την βελτίωση της ζωής των πολιτών.

Περαιτέρω, πέραν της περιβαλλοντικής αναβάθμισης της πόλης και της βελτίωσης της ζωής των πολιτών, της προσφοράς στην εθνική οικονομία (οικονομία καυσίμων σε συσχετισμό με τον υπόγειο χώρο στάθμευσης και τη χρήση του μετρό αντί των ιδιωτικής χρήσης αυτοκινήτων), υπάρχει και η κοινωνική προσφορά προς τις ασθενέστερες οικονομικά κοινωνικές ομάδες και οικογένειες που δεν διαθέτουν Ι.Χ., που θα μπορούν όμως να χρησιμοποιούν το Μετρό για να επισκεφτούν το εμπορικό κέντρο και να απολαύσουν και αυτοί τις φθηνές τιμές, τα λοιπά προτερήματα και τις ψυχαγωγικές δραστηριότητες στο εμπορικό κέντρο.

Περαιτέρω, η διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου, κατ' ελάχιστον 25 στρεμμάτων, ως χώρου πρασίνου και αναψυχής σε συνδυασμό με την αξιοποίηση των διατηρητέων κτιρίων ως χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων, θα αποτελέσει πόλο έλξης και εξυπηρέτησης των κατοίκων της περιοχής και ολόκληρης της πόλης.

Ε. Δυσχέρειες που ενδέχεται να προκύψουν κατά την υλοποίηση του έργου.

Κατά τη διάρκεια της υλοποίησης του έργου δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν ορισμένες δυσχέρειες, λαμβανομένων υπόψη της πολυπλοκότητας και του μεγέθους του σχεδιαζόμενου έργου και του γεγονότος ότι η πρόοδος των εργασιών συνδέεται και με την λήψη αδειών και εγκρίσεων από δημόσιες υπηρεσίες, στην συναίνεση των οποίων αποβλέπουμε καθώς πρόκειται για έργο που θα συμβάλλει στην επωφελή ανάπλαση της περιοχής.

Οι εν λόγω δυσχέρειες δύναται να προκύψουν όσον αφορά τις διαδικασίες λήψης της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας και την ενδεχόμενη καθυστέρηση που μπορεί να υπάρξει για την λήψη της, τον καθορισμό πολεοδομικής χρήσης γης που να περιορίζει σε κάποιο βαθμό την ευελιξία αξιοποίησης του οικοπέδου ή την καθυστέρηση για την λήψη της έγκρισης της χρήσης της γης και τέλος την πιθανή ανάμιξη της αρχαιολογικής υπηρεσίας λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων στον χώρο. Ειδικότερα όσον αφορά την τελευταία περίπτωση, σημειώνουμε ότι κατά τεκμήριο στην περιοχή δεν υπάρχουν αρχαιότητες, καθώς στο εν λόγω οικόπεδο έχουν ανεγερθεί τα βιομηχανικά κτίρια της εταιρείας Κεραμεία Αλλατίνη και ως εκ τούτου εκτιμούμε βασίμως ότι δεν υπάρχει κίνδυνος να προκύψουν ιδιαίτερα προβλήματα και προσκόμματα από την αρχαιολογική υπηρεσία.

Σε κάθε περίπτωση εκτιμούμε ότι η ενδεχόμενη εμφάνιση των όποιων εκ των ως άνω δυσχερειών δεν θα έχει ως αποτέλεσμα απόκλιση από το ανωτέρω περιγραφόμενο χρονοδιάγραμμα του έργου που να υπερβαίνει τους 8-10 μήνες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Η εταιρεία, συνεπής στις προθέσεις της για την αξιοποίηση των αστικών ακινήτων της, προτίθεται να προχωρήσει στην υλοποίηση του σχεδιασμού της για τη δημιουργία στο ιδιόκτητο ακίνητό της στην περιοχή της Ν. Ελβετίας Χαριλάου Θεσσαλονίκης, του ανωτέρω περιγραφόμενου εμπορικού και

ψυχαγωγικού κέντρου επιφάνειας 30.000 τ.μ. περίπου, με δυνατότητα επέκτασης.

Η εταιρεία, μετά από ενδελεχή εξέταση μιας σειράς από εναλλακτικές λύσεις για την αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου, κατέληξε στην επιλογή της ανέγερσης του ως άνω εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου, ως της πλέον κατάλληλης, πρόσφορης και αποδοτικής για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου.

Η Κεραμεία Αλλατίνη έχει εξετάσει αναλυτικά τις οικονομικές παραμέτρους της κατασκευής και συνολικής διαχείρισης και εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου έργου, καταλήγοντας σε ένα οικονομικό σχεδιασμό με βάση τον οποίο είναι εξασφαλισμένη η κάλυψη των απαιτούμενων κεφαλαίων για την αποπεράτωση του έργου και είναι εγγυημένη η ολοκλήρωση του εγχειρήματος με τρόπο ώστε να καταστεί δυνατή και η διαρκής εκμετάλλευση του έργου που θα αποφέρει σημαντικά εισοδήματα στην Κεραμεία Αλλατίνη και τους μετόχους της, και η οριστική αναβάθμιση της περιοχής.

Για την επιμέλεια της εν γένει υλοποίησης και κατασκευής του έργου, η εταιρεία, έχοντας αξιολογήσει τις προσφορές πολλών τεχνικών εταιρειών, επέλεξε τη συνεργασία με την αναπτυξιακή εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που έχει με επιτυχία διεκπεραιώσει ανάλογα έργα στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Θεσσαλονίκης και γενικότερα στον ελλαδικό χώρο.

Τα σημαντικά πλεονεκτήματα του ακινήτου, με την ένταξή του στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης της Θεσσαλονίκης, οι ευνοϊκές συνθήκες που υφίστανται για την δημιουργία του εν λόγω εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου στην ιδιαιτέρως αναπτυσσόμενη περιοχή της Ανατολικής Θεσσαλονίκης όπως αναλύθηκαν ανωτέρω, η συνεργασία με την ιδιαίτερα έμπειρη στο χώρο αναπτυξιακή εταιρεία «ΜΑΚΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και τα ιδιαιτέρως θετικά οικονομικά στοιχεία απόδοσης της επένδυσης που παρατέθηκαν, δημιουργούν την πεποίθηση ότι οι σχεδιαζόμενες ως άνω αποφάσεις της διοίκησης θέτουν τις βάσεις για την θετική οικονομική πορεία της εταιρείας, τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και σε βάθος χρόνου.

Με τιμή

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΤΣΙΑΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 692**

5 Ιουνίου 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Καθορισμός του τύπου της βεβαίωσης της παραγράφου 3 του άρθρου 11 του ν. 3386/2005 1

Χαρακτηρισμός ως μνημείων κτιρίων του Βιομηχανικού Συγκροτήματος «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ» στη Θεσσαλονίκη 2

Χωροθέτηση - παραχώρηση ξενοδοχειακού τουριστικού λιμένα έμπροσθεν του ξενοδοχείου «NANA BEACH» στην Χερσόνησο Ν. Ηρακλείου Κρήτης. 3

Καθορισμός τελών διάθεσης Ημερολογίων Αλιείας αλιευτικών σκαφών 4

Καθορισμός αποζημίωσης των μελών της Γνωμοδοτικής Επιτροπής για τη διατύπωση γνώμης ως προς την ορθή ή μη τήρηση της ποσοστιαίας κατανομής της διαφημιστικής δαπάνης του Δημοσίου και των φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα 5

Τροποποίηση Συστατικής Πράξης «Πνευματικού και Αθλητικού Κέντρου Δήμου Ινάχου» 6

Απόκτηση της Ελληνικής Ιθαγένειας από την ομογενή ΠΑΣΚΑΛ ΕΛΕΝΗ (PASKAL OLENA) του Βασιλείου και της Βαλεντίνας 7

Απόκτηση της Ελληνικής Ιθαγένειας από την ομογενή Κιτιούκοβα Χρυσούλα, σύζυγος του Κιτιούκωβ Αγαθάγγελου το γένος Κιτιούκωβ Αγαθάγγελος. 8

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. οικ. 8966 (1)

Καθορισμός του τύπου της βεβαίωσης της παραγράφου 3 του άρθρου 11 του ν. 3386/2005.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν. 3386/2005 «Είσοδος, διαμονή και κοινωνική ένταξη υπηκόων τρίτων χωρών στην Ελληνική Επικράτεια» (Α' 212).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (ΦΕΚ Α' 98).

3. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

4. Την υπ' αριθμ. ΔΙΔΚ/Φ1/2/6139/23.3.2004 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης για την ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης Αθανάσιο Νάκο (ΦΕΚ Β' 527), αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε τον τύπο των βεβαιώσεων που χορηγούνται στους υπηκόους τρίτων χωρών που καταθέτουν αίτηση για χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής ή δελτίου διαμονής στη χώρα βάσει των διατάξεων του ν.3386/2005 ως εξής :

1) Για την κατάθεση αίτησης που υποβλήθηκε εμπρόθεσμα και συνοδεύεται από πλήρη δικαιολογητικά, χορηγείται στον υπήκοο τρίτης χώρας βεβαίωση, στην οποία αναγράφεται μοναδικός αύξων αριθμός και περιλαμβάνει:

α. Φωτογραφία του υπηκόου τρίτης χώρας

β. Το ονοματεπώνυμο και το πατρώνυμο του υπηκόου τρίτης χώρας, την υπηκοότητά του και τον αριθμό διαβατηρίου του

γ. Τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησης και την ημερομηνία κατάθεσης αυτής

δ Την κατηγορία της άδειας και ένδειξη σχετικά με το αν το αίτημα αφορά αρχική χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής.

ε. Την ημερομηνία χορήγησης της βεβαίωσης και την υπογραφή του εξουσιοδοτημένου υπαλλήλου.

Η ανωτέρω βεβαίωση παρέχει στον κάτοχο δικαίωμα νόμιμης διαμονής στη χώρα, με εξαίρεση την δυνατότητα επανεισόδου σε περίπτωση εξόδου.

2. Για την κατάθεση αίτησης με ελλιπή δικαιολογητικά ή εκπρόθεσμης κατάθεσης σε περίπτωση επίκλησης λόγων ανωτέρας βίας, στον υπήκοο τρίτης χώρας χορηγείται βεβαίωση, η οποία, πλην των αναφερομένων στην παράγραφο 1 της παρούσης, περιλαμβάνει:

α. Ένδειξη σχετικά με το αν πρόκειται για κατάθεση με ελλιπή δικαιολογητικά ή για εκπρόθεσμη κατάθεση αυτών σε περίπτωση επίκλησης λόγων ανωτέρας βίας.

β. Επισημείωση στην οποία αναφέρεται η υποχρέωση προσκόμισης των ελλιπών δικαιολογητικών εντός μηνός από την ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης σε περίπτωση κατάθεσης ελλιπών δικαιολογητικών.

γ. Επισημείωση στην οποία αναφέρεται ότι η βεβαίωση ισχύει μέχρι να αποφανθεί η υπηρεσία επί των επικαλούμενων λόγων ανωτέρας βίας σε περίπτωση που η αίτηση έχει κατατεθεί εκπρόθεσμα.

Η ανωτέρω βεβαίωση παρέχει νόμιμη διαμονή στον υπήκοο τρίτης χώρας αποκλειστικά για την προσκόμιση των ελλιπών δικαιολογητικών εντός μηνός από την κατάθεσή τους.

3. Ειδικά σε περιπτώσεις που υποβάλλονται αιτήσεις για χορήγηση άδειας διαμονής βάσει των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν. 3386/2005, θα χορηγείται απόδειξη παραλαβής της αίτησης η οποία θα περιλαμβάνει:

α. Αριθμό πρωτοκόλλου της υπηρεσίας και ημερομηνία κατάθεσης.

β. Ονοματεπώνυμο του αιτούντος.

γ. Περίληψη του θέματος.

Η ανωτέρω απόδειξη παραλαβής δεν αποτελεί αποδεικτικό νόμιμης διαμονής στη χώρα.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2006

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

Α. ΝΑΚΟΣ

Αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899 (2)

Χαρακτηρισμός ως μνημείων κτιρίων του Βιομηχανικού Συγκροτήματος «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ» στη Θεσσαλονίκη.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1 Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (ΦΕΚ Α' 98).

β) Του ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28.6.2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

γ) Του ν.2039 (ΦΕΚ 61/Α/13.4.1992) «Περί Κύρωσης της Συμβάσης για την προστασία της αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης».

δ) Του π.δ. 191/2003 (ΦΕΚ 146/Α/13.6.2003) «Περί Οργανισμού του ΥπουργείουΠολιτισμού».

2. Την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΟΕΠΥ/ΤΟΠΥΝΣ/15/3696/20.1.2004 υπουργική απόφαση «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Πολιτισμού στις Περιφερειακές ...» (ΦΕΚ 70/Β/20.1.2004) καθώς και την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΟΕΠΥ/ΤΟΠΥΝΣ/14/3698/20.1.2004 υπουργική απόφαση «Οργάνωση και Λειτουργία των Συμβουλίων του ν. 3028/2002 στο Υπουργείο Πολιτισμού» (ΦΕΚ70/Β/20.1.2004).

3. Το Πρακτικό Αυτοψίας της Επιτροπής που ορίστηκε από το Κ.Σ.Ν.Μ. (ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/Α3/Φ70/10173/5.12.2005. ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/Α3/Φ70/10173/26.1.2006, Αρ. Πρακτ. Κ.Σ.Ν.Μ 35/25.10.2005 και 39/2335/25.10.2005 και 39/23.11.2005 αντιστοίχως), την εισήγηση της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, την πρόταση της Ε.Ν.Μ. Κεντρικής Μακεδονίας και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου.

4.Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων με αριθμό Πρακτικού 12/29.3.2006/1.3.2006 (Θέμα 3ο), αποφασίζουμε:

Χαρακτηρίζουμε ως μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, τα παρακάτω κτίρια του κτιριακού Συγκροτήματος γνωστού ως «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ» στη Θεσσαλονίκη, όπως αυτά σημειώνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

1. Τα κτίρια 1,2,3,9,10 του Κεντρικού Συγκροτήματος(συν. Τοπογραφικό της Ε.Ν.Μ.Κ.Μ) διότι καλύπτουν ουσιώδεις λειτουργικές φάσεις επεξεργασίας του υλικού κατά την ακμαία περίοδο παραγωγής της ιστορικής βιομηχανίας. Τα κελύφη, δε, των κτιρίων αυτών, αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα.

2. Στο κτίριο «1» να διατηρηθεί μία (1) μονάδα εκ των εξ (6) ομοίων της βιομηχανικής παραγωγικής υποδομής και να λειτουργήσει εκπαιδευτικά ως Μουσείο του εαυτού της. Το κτίριο «1» να στεγάσει μουσειακές ή άλλες πολιτιστικές λειτουργίες με την απαραίτητη διοικητική υποδομή τους.

3. Τα κτίρια 16 και 20 αποτελούν βασικά τοπόσημα για την περιοχή.

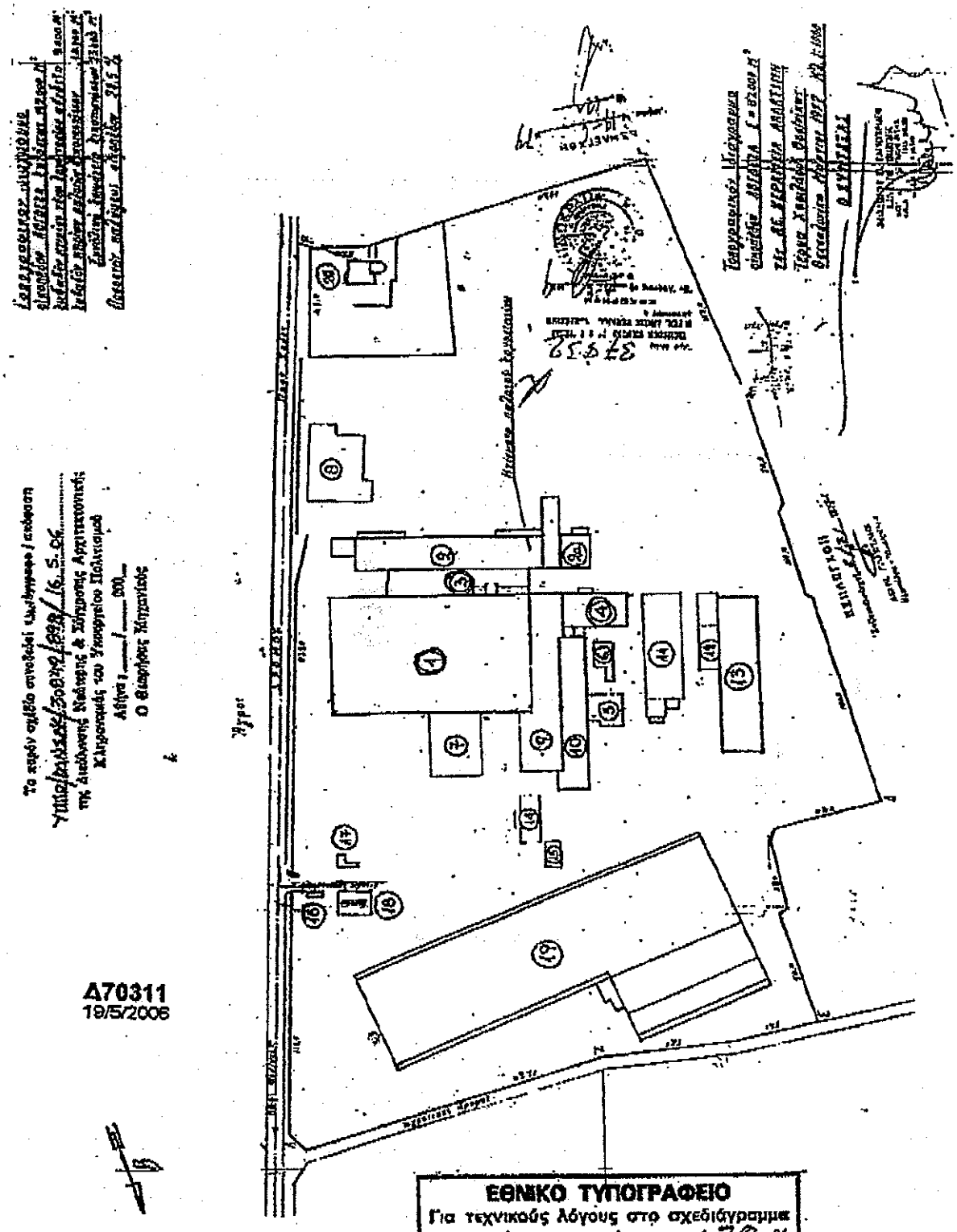
4. Να διεξαχθεί Δημόσιος Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός από το Δήμο Θεσσαλονίκης, προκειμένου τα χαρακτηρισμένα κτίρια να ενταχθούν στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης. Στην Επιτροπή του διαγωνισμού αυτού να συμμετάσχει εκπρόσωπος του Υπουργείου Πολιτισμού. Το χαρακτηριζόμενο κτίριο 1 να στεγάσει ευρύτερες δημόσιες ή διοικητικές λειτουργίες πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 16 Μαΐου 2006

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΟΥΛΓΑΡΑΚΗΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 78 %

Α70311
19/5/2006

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΝΕΩΤΕΡΗΣ &.ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Αθήνα, 16 /5/2006
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.
ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30849/899

Ταχ. Δ/νση : Ερμού 17, Πλ. Συντάγματος
Ταχ.Κώδ. : 10186
Πληροφορίες: Α. Ξενάκης
Τηλέφωνο : 210-3232611
FAX : 210-3233351

ΠΡΟΣ:
Εθνικό Τυπογραφείο
Τμήμα Δημοσιευτέας Ύλης
Καποδιστρίου 34,
(με συνημμένο τοπογραφικό σκαρίφημα και την παράκληση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να μας σταλεί το σχετικό Φ.Ε.Κ.)

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:
Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων
Κεντρικής Μακεδονίας
Ηροδότου 17
Θεσσαλονίκη 54009

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως μνημείων κτιρίων του Βιομηχανικού Συγκροτήματος <<ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ>> στη Θεσσαλονίκη.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:
1.Τις διατάξεις α)Του Ν. 1558/85 (ΦΕΚ 137/Α/26-7-85) «Περί Κυβέρνησης και Κυβερνητικών Οργάνων»
β) Του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28-6-2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»
γ)του Ν.2039 (ΦΕΚ 61/Α/13-4-92) «Περί Κύρωσης της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης»
δ)του Π.Δ. 191/2003 ΦΕΚ 146/Α/13-6-2003) «Περί Οργανισμού του ΥπουργείουΠολιτισμού»
2.Την Υπουργική Απόφαση με ΥΠΠΟ/ΔΟΕΠΥ/ΤΟΠΥΝΣ/15/3696/20-01-2004 « Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Πολιτισμού στις Περιφερειακές ...» (ΦΕΚ 70/Β/20-01-2004) καθώς και την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΟΕΠΥ/ΤΟΠΥΝΣ/14/3698/20-01-2004 «Οργάνωση και Λειτουργία των Συμβουλίων του Ν. 3028/2002 στο Υπουργείο Πολιτισμού» (ΦΕΚ70/Β/20-01-2004).

3. Το Πρακτικό Αυτοψίας της Επιτροπής που ορίστηκε από το Κ.Σ.Ν.Μ. (ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/Α3/Φ70/10173/5-12-2005,ΥΠΠΟ/ΔΙΟΙΚ/Α3/Φ70/10173/26-1-2006, Αρ. Πρακτ. Κ.Σ.Ν.Μ 35/25-10-2005 και 39/2335/25-10-2005 και 39/23-11-2005 αντιστοίχως), την εισήγηση της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, την πρόταση της Ε.Ν.Μ. Κεντρικής Μακεδονίας και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου.
4. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων με αριθμό Πρακτικού 12/29-03-2006/01-03-2006 (Θέμα 3°).

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Χαρακτηρίζουμε ως μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/02, τα παρακάτω κτίρια του κτιριακού Συγκροτήματος γνωστού ως <<ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ>> στη Θεσσαλονίκη, όπως αυτά σημειώνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

1. Τα κτίρια 1,2,3,9,10 του Κεντρικού Συγκροτήματος(συν. Τοπογραφικό της Ε.Ν.Μ.Κ.Μ) διότι καλύπτουν ουσιώδεις λειτουργικές φάσεις επεξεργασίας του υλικού κατά την ακμαία περίοδο παραγωγής της ιστορικής βιομηχανίας. Τα κελύφη, δε, των κτιρίων αυτών, αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα.
2. Στο κτίριο<<1>> να διατηρηθεί μία (1) μονάδα εκ των εξ (6) ομοίων της βιομηχανικής παραγωγικής υποδομής και να λειτουργήσει εκπαιδευτικά ως Μουσείο του εαυτού της. Το κτίριο <<1>> να στεγάσει μουσειακές ή άλλες πολιτιστικές λειτουργίες με την απαραίτητη διοικητική υποδομή τους.
3. Τα κτίρια 16 και 20 αποτελούν βασικά τοπόσημα για την περιοχή.
4. Να διεξαχθεί Δημόσιος Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός από το Δήμο Θεσσαλονίκης, προκειμένου τα χαρακτηρισμένα κτίρια να ενταχθούν στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης. Στην Επιτροπή του διαγωνισμού αυτού να συμμετάσχει εκπρόσωπος του Υπουργείου Πολιτισμού. Το χαρακτηριζόμενο κτίριο 1 να στεγάσει ευρύτερες δημόσιες 'η διοικητικές λειτουργίες πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Η παρούσα Απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

Εσωτερική διανομή
1. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ (1)
2. Ξενάκης Αλέξανδρος (1)

Ο Υπουργός

Βουλγαράκης Γεώργιος

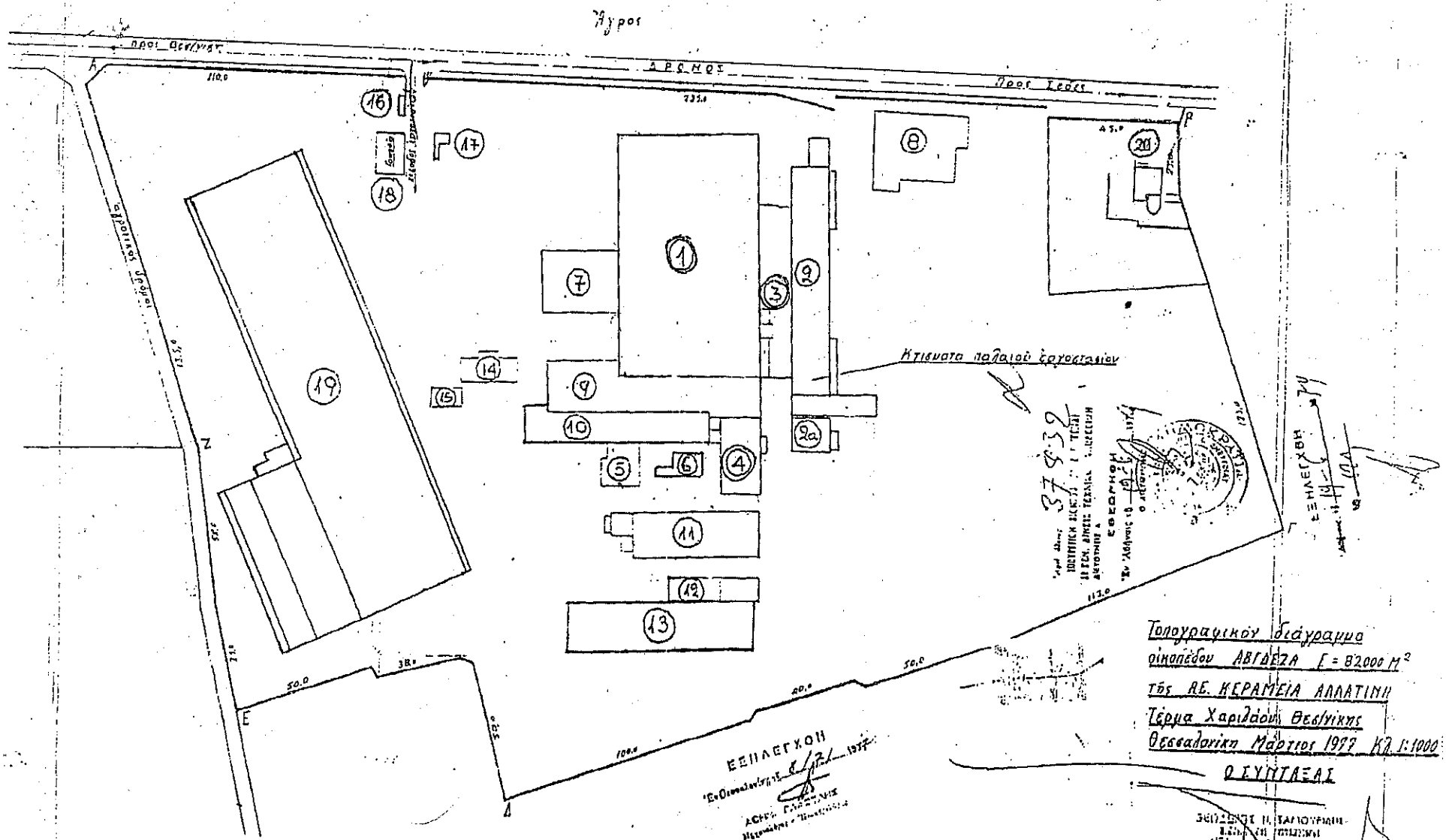
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΤΑΜΟΥ

της Διεύθυνσης Νεώτερης & Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής
Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού

Αθήνα ; ...../..... 200...

Ο Θεωρήσας Μηχανικός

Κτίσματα παλαιού εργοστασίου 9.400 m^2
Συνόλου κτιρίων παλαιών εγκαταστάσεων 10.000 m^2
Συνολική επιφάνεια εγκαταστάσεων 23.400 m^2
Ποσοστόν καλύψεως οικοπέδου 28,5 %

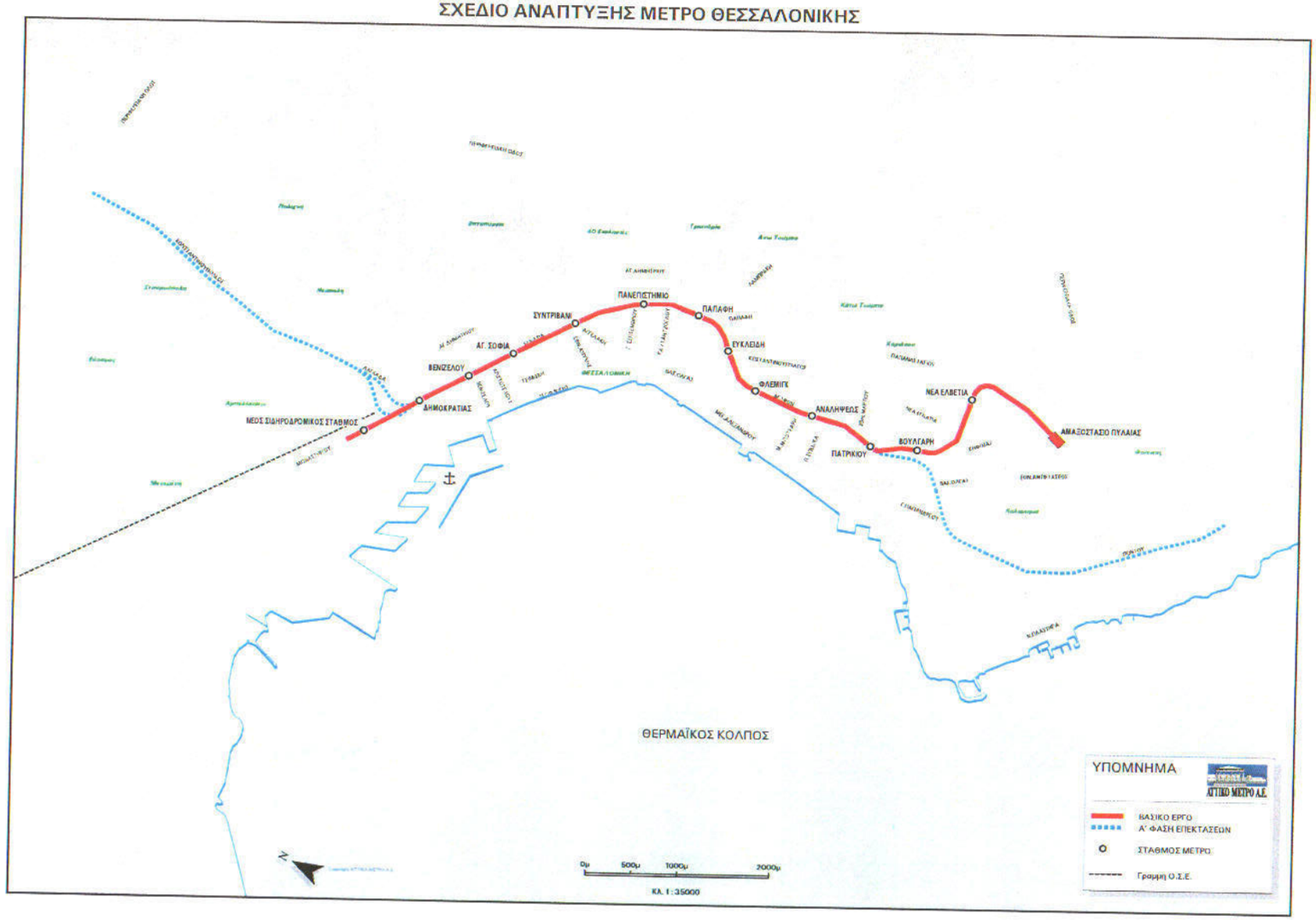


Τοπογραφικόν διάγραμμα
οικοπέδου ΑΒΓΔΕΖΑ Ε = 82.000 m^2
της ΑΕ. ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ
Τέρμα Χαριλάου Θεσσαλονίκης
Θεσσαλονίκη Μάρτιος 1979 ΚΛ 1:1000

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Assumptions 4k

1ον	Δεν θα γίνει καμμία πώληση πρός την ΜΑΚΤ	
2ον	Η ΚΕΡΑΜΕΙΑ θα διατηρήσει στη κυριότητα της το της συνολικής επιφανείας	55,0%
3ον	Ο τρόπος διακανονισμού της ΜΑΚΤ αναφέρεται στον επισυναπτόμενο πίνακα	
4ον	Στη μελέτη δεν έχει ληφθεί υπόψη ο ΦΠΑ για λόγους απλοποίησης	
5ον	Η πώληση των 14.000 τμ θα πραγματοποιηθεί με οριστικό συμβόλαιο το ετος 4 . Τα ποσά που θα εισπράξει η εταιρεία το έτος 3 θα θεωρηθούν ως προκαταβολές	
6ον	Η ΜΑΚΤ θα εκδόσει τιμολόγια σε δύο τρίμηνα 19 - 21 & 40 - 42 . Σε κάθε περίπτωση τα τιμολόγια θα εκδοθούν πρίν την έναρξη λειτουργίας του εμπορικου κέντρου	

CAPITAL BUDGET 4k

Συνοπτικός Πίνακας Επένδυσης Εργου

1. Κόστος κατασκευής	22.500.000
2. Αδειες	90.000
3. Εισφορά χρήσης γής	1.502.769
4. Αμοιβή ΜΑΚΤ	31.412.431
ΣΥΝΟΛΟ Επένδυσης	55.505.200

Χρηματοδότηση Εργου

		%
1. Προπώληση 13.500 τμ - Ιδια Κεφάλαια	49.815.000	89,7%
2. Τραπεζικός δανεισμός	5.690.200	10,3%
ΣΥΝΟΛΟ Χρηματοδότησης	55.505.200	100,0%

Σενάριο (4η)

		Year - 1		Year - 2				Year - 3				Year - 4				Year - 5				Year - 6			
		0-3	4- 6	7- 9	10 - 12	13 -15	16 - 18	19 -21	22- 24	25 - 27	28 - 30	31 - 33	34 -36	37 - 39	40 -42	43-45	46 - 48	49 - 51	52 - 54	55-57	58 - 60	61 -63	64 - 66
1.Project Management	6,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
2.Μελέτη	4,00%			0,50%			1,50%	1,00%	1,00%														
3.Επίβλεψη	2,50%							0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,50%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
4.Νομικοί	2,00%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	1,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
5.Διάφορα	4,50%	1,00%	1,00%	0,50%				1,00%						1,00%				0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
6.Χρηματοδότηση	1,00%							0,50%	0,50%														
7.Εμπορικό Μεσίτες	2,50%					0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,33%	0,33%	0,33%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
8.Κατασκευή	20,00%						100,00%	13,50%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9.Οικοδομική Αδεια	0,40%						20,00%							80,00%									
10.Λοιπά (ΔΕΚΟ - εισφορά σε χρήμα)	1,10%																						
ΣΥΝΟΛΟ	44,50%																						

Εκταση	37500
Σ.Δ	0,8
Συνολικά τ.μ	30.000

		Rent	Sale	Net
Α. Εμπορικό Κέντρο	13500		13500	
Β. Εμπορικό Κέντρο	2500	2500	0	2500
Γ. Μισθωτές	14000	14000		14000
Συνολικά τ.μ	30.000			
Κόστος κατασκευής	750			
ΣΥΝΟΛΙΚΟ Κόστος	22.500.000			
Τιμή Πώλησης			3690	
Εσοδο Πωλήσεων	49.815.000			
Μηνιαίο Ενοίκιο (Β)		20	70,00%	100,00%
Μηνιαίο Ενοίκιο (Γ)		30	70,00%	100,00%

Αξία Αντικειμένου	136.615.385
Εσωτερική Απόδοση	6,5%
Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου	3,0%
Εξοδα Συντήρησης & Marketing	2,0%
Πληθωρισμός %	
Προσαύξηση	
Κόστος Δανεισμού %	6,5%
Συνολικό Κόστος	22.500.000
Μείον : πωλήσεις	10.125.000
Αξία κτήσης	12.375.000
Ετη Απόσβεσης	20
Αποσβέσεις ετήσιες	618.750

	Year - 3	Year - 4	Year - 6
	19 -21	31 - 33	55-57
	25,00%	25,00%	3,00%
	22- 24	34 -36	58 - 60
	25,00%	25,00%	1,00%

Σενάριο 1

		Year - 7				Year - 8				Year - 9				Year - 10			
		67 - 69	70 -72	73 -75	76 -78	79 - 81	82 - 84	85 - 87	88 - 90	91 - 93	94 - 96	97 - 99	100 - 102	103 - 105	106 - 108	109 - 111	112- 114
1.Project Management	6,50%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
2.Μελέτη	4,00%																
3.Επίβλεψη	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
4.Νομικοί	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
5.Διάφορα	4,50%			0,00%				0,00%				0,00%				0,00%	
6.Χρηματοδότηση	1,00%																
7.Εμπορικό Μεσίτες	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	
8.Κατασκευή	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9.Οικοδομική Αδεια	0,40%																
10.Λοιπά (ΔΕΚΟ - εισφορά σε χρήμα)	1,10%																
ΣΥΝΟΛΟ	44,50%																
Εκταση	37500																
Σ.Δ	0,8																
Συνολικά τ.μ	30.000																
Α. Εμπορικό Κέντρο	13500																
Β. Εμπορικό Κέντρο	2500																
Γ. Μισθωτές	14000																
Συνολικά τ.μ	30.000																
Κόστος κατασκευής	750																
ΣΥΝΟΛΙΚΟ Κόστος	22.500.000																
Τιμή Πώλησης																	
Εσοδο Πωλήσεων	49.815.000																
Μηνιαίο Ενοίκιο (Β)																	
Μηνιαίο Ενοίκιο (Γ)																	
Αξία Αντικειμένου	136.615.385																
Εσωτερική Απόδοση	6,5%																
Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου	3,0%																
Εξοδα Συντήρησης & Marketing	2,0%																
Πληθωρισμός %																	
Προσαύξηση		2,75%				2,50%				2,50%				2,50%			
Κόστος Δανεισμού %	6,5%	1,00%				1,00%				1,00%				1,00%			
Συνολικό Κόστος	22.500.000																
Μείον : πωλήσεις	10.125.000																
Αξία κτήσης	12.375.000																
Έτη Απόσβεσης	20																
Αποσβέσεις ετήσιες	618.750																

MAKT - Developer payback

Ανάλυση Λογαριασμού Εισφοράς ΜΑΚΤ

Ετος	Τρίμηνο	Εκδοση Τιμολογίου	Εισφορά ΜΑΚΤ	Αποπληρωμή	Υπόλοιπο	Λογιστικό Υπόλοιπο
1	0 - 3		2.163.077	0	2.163.077	
	4 - 6		2.163.077	0	4.326.154	
2	7 - 9		2.163.077	0	6.489.231	
	10 - 12		796.923	0	7.286.154	
	13 - 15		1.138.462	0	8.424.615	
	16 - 18		3.187.692	0	11.612.308	
3	19 - 21	11.612.308	5.009.231	9.000.000	7.621.538	
	22- 24		3.643.077	0	11.264.615	
	25 - 27		1.593.846	7.000.000	5.858.462	
	28 - 30		1.593.846	0	7.452.308	-4.387.692
4	31 - 33		1.707.692	4.000.000	5.160.000	
	34 - 36		1.703.138	4.000.000	2.863.138	
	37 - 39		4.549.292	4.000.000	3.412.431	
	40 - 42	19.800.123	0	3.412.431	0	0
5	43 - 45		0	0	0	
	46 - 48		0	0	0	
	49 - 51		0	0	0	
	52 - 54		0	0	0	
6	55 - 57			0	0	
	58 - 60			0	0	
	61 - 63			0	0	
	64 - 66			0	0	
	ΣΥΝΟΛΑ	**31.412.431**	**31.412.431**	**31.412.431**	**0**	

Πίνακας Αποπληρωμής ΜΑΚΤ

Ετος	Τρίμηνο	Εκροές ΜΑΚΤ	Αποπληρωμή	Υπόλοιπο
1	0 - 3	2.163.077	0	2.163.077
	4 - 6	2.163.077	0	4.326.154
2	7 - 9	2.163.077	0	6.489.231
	10 - 12	796.923	0	7.286.154
	13 - 15	1.138.462	0	8.424.615
	16 - 18	3.187.692	0	11.612.308
3	19 - 21	5.009.231	9.000.000	7.621.538
	22- 24	3.643.077	0	11.264.615
	25 - 27	1.593.846	7.000.000	5.858.462
	28 - 30	1.593.846	0	7.452.308
4	31 - 33	1.707.692	4.000.000	5.160.000
	34 - 36	1.703.138	4.000.000	2.863.138
	37 - 39	4.549.292	4.000.000	3.412.431
	40 - 42	0	3.412.431	0

Income Tax 4k

Υπολογισμός ΕκροώνΦόρου

Ετος	Τρίμηνο	Φόρος Εισοδήματος	Καταβολή Φόρου	προκαταβολή χρήσης	Υπόλοιπο
1	0 - 3			0	0
	4 - 6			0	0
2	7 - 9			0	0
	10 - 12			0	0
	13 - 15			0	0
	16 - 18			0	0
3	19 - 21			0	0
	22- 24			0	0
	25 - 27			0	0
	28 - 30			0	0
4	31 - 33			0	0
	34 - 36			0	0
	37 - 39			0	0
	40 - 42				
5	43 - 45	1.758.504		1.143.027	2.901.531
	46 - 48		725.383		2.176.148
	49 - 51		1.088.074		1.088.074
	52 - 54		1.088.074		0
6	55 - 57	983.489		-503.760	479.729
	58 - 60		119.932		359.797
	61 - 63		179.898		179.898
	64 - 66		179.898		0
7	67 - 69	1.320.923		219.332	1.540.255
	70 - 72		385.064		1.155.191
	73 -75		577.596		577.596
	76 - 78		577.596		0
8	79 - 81	1.454.919		87.097	1.542.016
	82 - 84		385.504		1.156.512
	85 - 87		578.256		578.256
	88 - 90		578.256		0
9	91 - 93	1.530.176		48.917	1.579.093
	94 - 96		394.773		1.184.320
	97 - 99		592.160		592.160
	100 - 102		592.160		0
10	103 - 105	1.589.146		38.331	1.627.477
	106 - 108		406.869		1.220.608
	109 - 111		610.304		610.304
	112- 114		610.304		0

CASH FLOW STATEMENT 4k

	ΣΥΝΟΛΑ	2007		2008				2009				2010				2011		
		0 - 3	4 - 6	7 - 9	10 - 12	13 -15	16 - 18	19 - 21	22 - 24	25 - 27	28 - 30	31 - 33	34 - 36	37 - 39	40 - 42	43 - 45	46 - 48	49 - 51
1.Εισροές απο ενοίκια	5.781.000														987.000	987.000	987.000	1.410.000
2.Εισροές απο πώληση	49.815.000							12.453.750	0	12.453.750	0	12.453.750	0	12.453.750	0			
3.Εισροές απο πώληση ΜΑΚΤ (500τμ)																0		
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	55.596.000	0	0	0	0	0	0	12.453.750	0	12.453.750	0	12.453.750	0	12.453.750	987.000	987.000	987.000	1.410.000
4.Δαπάνες Κατασκευής Εργου	22.500.000							3.037.500	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	562.500	0	0	0
5.Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου	173.430														29.610	29.610	29.610	42.300
6.Εξοδα Συντήρησης - Marketing	115.620														19.740	19.740	19.740	28.200
7.Οικοδομική Αδεια	90.000						90.000											
8.Αμοιβή	0																	
9.Λοιπά (ΔΕΚΟ - εισφορά σε χρήμα)	1.502.769						300.554							1.202.215				
10.Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανείου	10.750.000							0								2.000.000	500.000	500.000
11.Αμοιβή ΜΑΚΤ	31.412.431							9.000.000		7.000.000		4.000.000	4.000.000	4.000.000	3.412.431			
12.Αποπληρωμή Τόκων	1.283.750							12.188	20.313	69.063	85.313	101.563	101.563	158.438	158.438	174.688	142.188	134.063
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ		0	0	0	0	0	390.554	12.049.688	3.170.313	10.219.063	3.235.313	7.251.563	7.251.563	8.510.653	4.182.719	2.224.038	691.538	704.563
Net Cash Flow		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-390.554**	**404.063**	**-3.170.313**	**2.234.688**	**-3.235.313**	**5.202.188**	**-7.251.563**	**3.943.097**	**-3.195.719**	**-1.237.038**	**295.463**	**705.438**
13.Πληρωμή Φόρου Εισοδήματος	2.901.531	0	0	0	0	0												
14.Τραπεζικός Δανεισμός							750.000	500.000	3.000.000	1.000.000	1.000.000		3.500.000		1.000.000		725.383	1.088.074
Cumulative Cash Flow		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**359.446**	**1.263.509**	**1.093.196**	**4.327.884**	**2.092.571**	**7.294.759**	**3.543.196**	**7.486.293**	**5.290.575**	**4.053.537**	**3.623.617**	**3.240.980**
Υπόλοιπο ΜΑΚΤ		2.163.077	4.326.154	6.489.231	7.286.154	8.424.615	11.612.308	7.621.538	11.264.615	5.858.462	7.452.308	5.160.000	2.863.138	3.412.431	0	0	0	0
Υπόλοιπο Τραπεζικού Δανεισμού		0	0	0	0	0	750.000	1.250.000	4.250.000	5.250.000	6.250.000	6.250.000	9.750.000	9.750.000	10.750.000	8.750.000	8.250.000	7.750.000

CASH FLOW STATEMENT 4k

	ΣΥΝΟΛΑ	2012					2013				2014				2015		
		52 - 54	55 - 57	58 - 60	61 - 63	64 - 66	67 - 69	70 -72	73 -75	76 -78	79 - 81	82 - 84	85 - 87	88 - 90	91 - 93	94 - 96	97 - 99
1.Εισροές απο ενοίκια	5.781.000	1.410.000	1.466.400	1.466.400	1.466.400	1.466.400	1.521.390	1.521.390	1.521.390	1.521.390	1.574.639	1.574.639	1.574.639	1.574.639	1.629.751	1.629.751	1.629.751
2.Εισροές απο πώληση	49.815.000																
3.Εισροές απο πώληση ΜΑΚΤ (500τμ)																	
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	55.596.000	1.410.000	1.466.400	1.466.400	1.466.400	1.466.400	1.521.390	1.521.390	1.521.390	1.521.390	1.574.639	1.574.639	1.574.639	1.574.639	1.629.751	1.629.751	1.629.751
4.Δαπάνες Κατασκευής Εργου	22.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου	173.430	42.300	43.992	43.992	43.992	43.992	45.642	45.642	45.642	45.642	47.239	47.239	47.239	47.239	48.893	48.893	48.893
6.Εξοδα Συντήρησης - Marketing	115.620	28.200	29.328	29.328	29.328	29.328	30.428	30.428	30.428	30.428	31.493	31.493	31.493	31.493	32.595	32.595	32.595
7.Οικοδομική Αδεια	90.000																
8.Αμοιβή	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.Λοιπά (ΔΕΚΟ - εισφορά σε χρήμα)	1.502.769																
10.Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανείου	10.750.000	500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	2.000.000	1.250.000			0				0		
11.Αμοιβή ΜΑΚΤ	31.412.431																
12.Αποπληρωμή Τόκων	1.283.750	125.938	117.813	101.563	85.313	69.063	52.813	20.313	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ		696.438	1.191.133	1.174.883	1.158.633	1.142.383	2.128.882	1.346.382	76.070	76.070	78.732	78.732	78.732	78.732	81.488	81.488	81.488
Net Cash Flow		**713.563**	**275.268**	**291.518**	**307.768**	**324.018**	**-607.492**	**175.008**	**1.445.321**	**1.445.321**	**1.495.907**	**1.495.907**	**1.495.907**	**1.495.907**	**1.548.263**	**1.548.263**	**1.548.263**
13.Πληρωμή Φόρου Εισοδήματος	2.901.531	1.088.074	0	119.932	179.898	179.898	0	385.064	577.596	577.596	0	385.504	578.256	578.256	0	394.773	592.160
14.Τραπεζικός Δανεισμός																	
Cumulative Cash Flow		**2.866.469**	**3.141.736**	**3.313.321**	**3.441.190**	**3.585.310**	**2.977.818**	**2.767.762**	**3.635.487**	**4.503.211**	**5.999.118**	**7.109.521**	**8.027.172**	**8.944.823**	**10.493.086**	**11.646.576**	**12.602.680**
Υπόλοιπο ΜΑΚΤ		0	0	0	0	0											
Υπόλοιπο Τραπεζικού Δανεισμού		7.250.000	6.250.000	5.250.000	4.250.000	3.250.000	1.250.000	0	0	0	0	0	0	0			

CASH FLOW STATEMENT 4k			2016			
	ΣΥΝΟΛΑ	100 - 102	103 - 105	106 - 108	109 - 111	112- 114
1.Εισροές απο ενοίκια	5.781.000	1.629.751	1.686.792	1.686.792	1.686.792	1.686.792
2.Εισροές απο πώληση	49.815.000					
3.Εισροές απο πώληση ΜΑΚΤ (500τμ)						
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	55.596.000	1.629.751	1.686.792	1.686.792	1.686.792	1.686.792
4.Δαπάνες Κατασκευής Εργου	22.500.000	0	0	0	0	0
5.Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου	173.430	48.893	50.604	50.604	50.604	50.604
6.Εξοδα Συντήρησης - Marketing	115.620	32.595	33.736	33.736	33.736	33.736
7.Οικοδομική Αδεια	90.000					
8.Αμοιβή	0	0	0	0	0	0
9.Λοιπά (ΔΕΚΟ - εισφορά σε χρήμα)	1.502.769					
10.Αποπληρωμή Τραπεζικού Δανείου	10.750.000		0			
11.Αμοιβή ΜΑΚΤ	31.412.431					
12.Αποπληρωμή Τόκων	1.283.750	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ		81.488	84.340	84.340	84.340	84.340
Net Cash Flow		**1.548.263**	**1.602.453**	**1.602.453**	**1.602.453**	**1.602.453**
13.Πληρωμή Φόρου Εισοδήματος	2.901.531	592.160	0	406.869	610.304	610.304
14.Τραπεζικός Δανεισμός						
Cumulative Cash Flow		**13.558.783**	**15.161.236**	**16.356.819**	**17.348.968**	**18.341.117**
Υπόλοιπο ΜΑΚΤ						
Υπόλοιπο Τραπεζικού Δανεισμού						

Profit & Loss Statement 4k

	Year -1	Year - 2	Year - 3	Year - 4	Year - 5	Year - 6	Year - 7	Year - 8	Year - 9	Year - 10
Εσοδα απο ενοίκια	0	0	0	987.000	4.794.000	5.865.600	6.085.560	6.298.555	6.519.004	6.747.169
Εσοδα απο πώληση κτιρίων	0	0	24.907.500	24.907.500	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	**0**	**0**	**24.907.500**	**25.894.500**	**4.794.000**	**5.865.600**	**6.085.560**	**6.298.555**	**6.519.004**	**6.747.169**
Κόστος Κατασκευής Εργου Πώληση			5.062.500	5.062.500	0					
Αποσβέσεις Δαπανών Αδείας			390.554	1.202.215						
Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου				29.610	143.820	175.968	182.567	188.957	195.570	202.415
Εξοδα Συντήρησης - Marketing				19.740	95.880	117.312	121.711	125.971	130.380	134.943
Οικοδομική Αδεια										
Αμοιβή ΜΑΚΤ			11.612.308	19.800.123						
Λοιπά										
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**0**	**0**	**17.065.362**	**26.114.188**	**239.700**	**293.280**	**304.278**	**314.928**	**325.950**	**337.358**
Αποσβέσεις					618.750	618.750	618.750	618.750	618.750	618.750
Χρηματοοικονομικά	0	0	186.875	520.000	576.875	373.750	73.125	0	0	0
Κέρδη Προ Φόρων	**0**	**0**	**7.655.263**	**-739.688**	**3.358.675**	**4.579.820**	**5.089.407**	**5.364.877**	**5.574.304**	**5.791.061**
Φόρος Εισοδήματος				1.728.894	839.669	1.144.955	1.272.352	1.341.219	1.393.576	1.447.765
Συμπληρωματικός Φόρος				29.610	143.820	175.968	182.567	188.957	195.570	202.415
Καθαρά Κέρδη μετά Φόρων	**0**	**0**	**7.655.263**	**-2.498.192**	**2.375.186**	**3.258.897**	**3.634.488**	**3.834.701**	**3.985.158**	**4.140.880**

Profit & Loss Statement 4k

	Year -1	TOTAL
Εσοδα απο ενοίκια	0	37.296.888
Εσοδα απο πώληση κτιρίων	0	49.815.000
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	**0**	**87.111.888**
Κόστος Κατασκευής Εργου Πώληση		10.125.000
Αποσβέσεις Δαπανών Αδείας		1.592.769
Εξοδα Διαχείρισης Ακινήτου		1.118.907
Εξοδα Συντήρησης - Marketing		745.938
Οικοδομική Αδεια		0
Αμοιβή ΜΑΚΤ		31.412.431
Λοιπά		
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**0**	**44.995.044**
Αποσβέσεις		3.712.500
Χρηματοοικονομικά	0	1.730.625
Κέρδη Προ Φόρων	**0**	**36.673.718**
Φόρος Εισοδήματος		9.168.430
Συμπληρωματικός Φόρος		1.118.907
Καθαρά Κέρδη μετά Φόρων	**0**	**26.386.382**

Balance Sheet 4k

	Year -1	Year - 2	Year - 3	Year - 4	Year - 5	Year - 6	Year - 7	Year - 8	Year - 9
Εξοδα Ιδρυσης		390.554	390.554	1.202.215	0				
Ακίνητα			7.425.000	12.375.000	12.375.000	12.375.000	12.375.000	12.375.000	12.375.000
Μείον : Αποσβέσεις			-390.554	-1.202.215	-618.750	-1.237.500	-1.856.250	-2.475.000	-3.093.750
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	**0**	**390.554**	**7.425.000**	**12.375.000**	**11.756.250**	**11.137.500**	**10.518.750**	**9.900.000**	**9.281.250**
Χρεώστες Διάφοροι			4.387.692						
Προκαταβολή Φόρου									
Ταμιακά Διαθέσιμα		359.446	2.092.571	5.290.575	2.866.469	3.585.310	4.503.211	8.944.823	13.558.783
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**0**	**750.000**	**13.905.263**	**17.665.575**	**14.622.719**	**14.722.810**	**15.021.961**	**18.844.823**	**22.840.033**
Μετοχικό Κεφάλαιο									
Κέρδη Χρήσης	0	0	7.655.263	-2.498.192	2.375.186	3.258.897	3.634.488	3.834.701	3.985.158
Συσωρρευμένα Κέρδη				7.655.263	5.157.071	7.532.258	10.791.155	14.425.643	18.260.344
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**0**	**0**	**7.655.263**	**5.157.071**	**7.532.258**	**10.791.155**	**14.425.643**	**18.260.344**	**22.245.502**
Τραπεζικός Δανεισμός		750.000	6.250.000	10.750.000	7.250.000	3.250.000	0		
Φόρος Εισοδήματος				1.758.504	-159.539	681.655	596.319	584.479	594.532
Πιστωτές ΜΑΚΤ				0	0			0	0
Λοιπές Υποχρεώσεις									
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**0**	**750.000**	**13.905.263**	**17.665.575**	**14.622.719**	**14.722.810**	**15.021.962**	**18.844.823**	**22.840.033**
			0	0	0	0	0	0	0

Balance Sheet 4k

	Year - 10
Εξοδα Ιδρυσης	
Ακίνητα	12.375.000
Μείον : Αποσβέσεις	-3.712.500
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	**8.662.500**
Χρεώστες Διάφοροι	
Προκαταβολή Φόρου	
Ταμιακά Διαθέσιμα	18.341.117
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**27.003.617**
Μετοχικό Κεφάλαιο	
Κέρδη Χρήσης	4.140.880
Συσωρρευμένα Κέρδη	22.245.502
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**26.386.382**
Τραπεζικός Δανεισμός	
Φόρος Εισοδήματος	617.235
Πιστωτές ΜΑΚΤ	0
Λοιπές Υποχρεώσεις	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**27.003.617**
	0