
Η Συνοπτική Ανάλυση της υποψήφιας προς εισαγωγή εταιρίας εκπονείται αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς.

Για την ολοκληρωμένη γνώση των δεδομένων και εν γένει προοπτικών της υποψήφιας εταιρίας απαιτείται η ανάγνωση του συνόλου των χρηματοοικονομικών, και μη, πληροφοριών του ενημερωτικού δελτίου εισαγωγής, με έμφαση στην ενότητα των επενδυτικών κινδύνων, καθώς και άλλων πηγών εξειδικευμένης πληροφόρησης.

Η παρούσα συνοπτική ανάλυση βασίζεται στις αντίστοιχες θεματικές ενότητες του ενημερωτικού δελτίου εισαγωγής στο Χρηματιστήριο.

Δημόσια Εγγραφή 23 – 25 / 07 / 2003

[Εισαγωγή στην
Κύρια Αγορά]

Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς

Κλάδος Δραστηριότητας:
Δραστηριότητες συναφείς με τις
Μεταφορές και τα Ταξιδιωτικά
Πρακτορεία

Βασικές Δραστηριότητες:
Διοίκηση και εκμετάλλευση του Λιμένος
Πειραιώς ή και άλλων Λιμένων

Έτος Ίδρύσεως: 1930

Κύριοι Μέτοχοι:

Ελληνικό Δημόσιο 74,5%
Free Float 25,5%

Στοιχεία Εισαγωγής / Έκδοσης

Αριθμός Υφιστάμενων Μετοχών (κ.ο.)	25.000.000
Πώληση Υφιστ. Μετοχών με Ιδιωτική Τοποθέτηση	303.000
Πώληση Υφιστ. Μετοχών με Δημόσια Εγγραφή	6.072.000
Σύνολο Μετοχών προς Διάθεση (κ.ο.)	6.375.000
Ονομαστική Αξία Μετοχής (σε €)	2,00
Εύρος Τιμής Εισαγωγής (σε €)	7,70 – 8,80
Κεφαλαιοποίηση Εισαγωγής (σε € .000)	192.500 – 220.000
Σύνολο Εσόδων Έκδοσης (σε € .000)	49.087,5 – 56.100,0
Περίοδος Δημόσιας Εγγραφής	23 – 25/07/2003

Στους κατόχους Ευροπρομητόχων και Προμητόχων, οι μετοχές θα διατεθούν με έκπτωση 5% επί της Τιμής Διάθεσης. Οι επενδυτές που θα διακρατήσουν για περίοδο 6 μηνών τις μετοχές τους, θα αποκτήσουν δωρεάν μία νέα μετοχή για κάθε 10 παλαιές που θα κατέχουν, μέχρι συνολικού αριθμού διακοσίων (200) δωρεάν μετοχών ανά επενδυτή.

Εταιρική Ταυτότητα & Επενδυτικό Πρόγραμμα

- **Προφύλ. Εταιρίας:** Ο Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς ξεκίνησε τη λειτουργία του ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και το 1999 μετετράπη σε Ανώνυμη Εταιρία κοινής ωφέλειας. Οι βασικές δραστηριότητές του αφορούν την εξυπηρέτηση επιβατών ακτοπλοΐας και κρουαζιερόπλοιων. Κάθε χρόνο διακινούνται 18 εκατ. επιβάτες περίπου, εκ των οποίων οι 8 εκατ. χρησιμοποιούν την πορθμειακή γραμμή Πέραμα - Σαλαμίνα, 672 χιλ. εξυπηρετούνται με κρουαζιερόπλοια, ενώ το σύνολο των υπολοίπων έχει ως προορισμό τα νησιά του Αιγαίου. Το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων σχετίζεται με την παροχή υπηρεσιών φορτοεκφόρτωσης και αποθήκευσης εμπορευμάτων, αφού με τη βοήθεια του σύγχρονου εξοπλισμού και των πολυάριθμων αποθηκών που διαθέτει, εξυπηρετεί τη μεταφορά μεγάλου αριθμού φορτίου. Επίσης, διαθέτει σταθμό διακίνησης οχημάτων (car terminal), στον οποίο μπορούν να σταθμεύουν μέχρι 9 χιλ. οχήματα. Σημαντικά είναι τα οφέλη που αποκομίζει ο λιμένας και από τις υπηρεσίες που παρέχει στα πλοία που προσεγγίζουν το λιμάνι. Τα τέλη ελλειμενισμού και οι λοιπές υπηρεσίες (δικαιώματα υδροδότησης, παραχώρησης θέσεων επισκευής, τηλεφωνικής σύνδεσης κ.λπ.) αντιπροσωπεύουν το 14,5% του συνολικού κύκλου εργασιών με βάση τα στοιχεία του 2002. Επιπρόσθετα, ο λιμένας δίνει το δικαίωμα σε ιδιώτες να εκμεταλλεύονται τις ναυπηγοεπισκευαστικές μονάδες που διαθέτει, ενοικιάζει Εκθεσιακό Κέντρο εμβαδού 30 στρ. και εκμεταλλεύεται 2 χώρους στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή του λιμένα. Για το σύνολο των χώρων που εκμεταλλεύεται, η Εταιρία υπέγραψε το 2002 Σύμβαση Παραχώρησης με το Ελληνικό Δημόσιο, μέσω της οποίας έχει το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των κτιρίων και των λοιπών εγκαταστάσεων στη χερσαία λιμενική ζώνη μέχρι το 2042.
- **Επενδυτικό Πρόγραμμα:** Τα τελευταία χρόνια η Εταιρία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις σε λιμενικά έργα, μηχανολογικό εξοπλισμό και τεχνικές εγκαταστάσεις με σκοπό την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της θέσης και τη βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών. Ειδικότερα την περίοδο 1998 - 2002 επένδυσε το ποσό των € 91,47 εκατ.. Λόγω της Σύμβασης Παραχώρησης με το Ελληνικό Δημόσιο το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων του Οργανισμού δεν ανήκουν κατά κυριότητα στα περιουσιακά του στοιχεία. Για το λόγο αυτό, το επενδυτικό πρόγραμμα διαχωρίζεται σε επενδύσεις παγίων που ανήκουν κατά κυριότητα στον Ο.Α.Π. και αυτών που έχουν παραχωρηθεί από το Ελληνικό Δημόσιο. Το συνολικό πρόγραμμα εκτιμάται σε € 250,85 εκατ., από τα οποία ποσοστό 67,4% αφορά επενδύσεις που έχουν παραχωρηθεί στον Οργανισμό. Τα σημαντικότερα έργα που ανήκουν σε αυτήν την κατηγορία είναι η κατασκευή δύο νέων προβλητών οι οποίες θα αυξήσουν την ικανότητα διακίνησης κατά 33% και της αποθηκευτικής δυναμικότητας κατά 37,5%. Τα δύο αυτά έργα, συνολικού προϋπολογισμού € 79 εκατ., θα χρηματοδοτηθούν κατά € 63 εκατ. από το Γ' Κ.Π.Σ.. Όσον αφορά τα έργα που ανήκουν κατά κυριότητα στον Ο.Α.Π. έχουν προϋπολογισμό € 81,75 εκατ., εκ των οποίων τα σημαντικότερα αφορούν την αγορά 46 οχημάτων μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και 6 γερανογεφυρών. Επιπλέον, η Εταιρία προγραμματίζει την εκτέλεση μίας σειράς αυτοχρηματοδοτούμενων έργων ύψους € 178,4 εκατ., τα οποία αναμένεται να υλοποιηθούν μέσω συμβάσεων παραχώρησης που θα συνάψει με τρίτους επενδυτές. Τα έργα αφορούν κυρίως στην αξιοποίηση πολυώροφων αποθηκών, τη δημιουργία σταθμών κρουαζιερόπλοιων και ακτοπλοΐας, την κατασκευή ξενοδοχείου και την επέκταση – βελτίωση των ναυπηγοεπισκευαστικών μονάδων του Οργανισμού.

(σε € .000)	Κύκλος Εργασιών	EBITDA	Κ.Μ.Φ.	P / E (x)	P / Sales (x)	EV / EBITDA (x)	P / BV (x)	Δάνεια / Ίδια Κεφάλαια	ROA	ROE
2000 A	179.001	35.887	10.858	17,73 - 20,26	1,08 - 1,23	5,03 - 5,8	0,8 - 0,92	0,30	3,24%	4,54%
2001 A	117.384	32.196	17.954	10,72 - 12,25	1,64 - 1,87	5,46 - 6,31	1,5 - 1,72	0,53	8,04%	14,01%
2002 A	130.846	33.038	19.388	9,93 - 11,35	1,47 - 1,68	5,83 - 6,66	1,38 - 1,57	0,48	8,21%	13,85%
2003 E	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Σημείωση: Μεγέθη Μητρικής Εταιρίας βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

Κλάδος Δραστηριότητας της Εταιρίας

Ο Κλάδος: Ο Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς ανήκει στην κατηγορία των Ενοποιημένων Λιμένων, όπου υπάρχει μια ενιαία διοίκηση και οργάνωση που αναλαμβάνει όλες τις δραστηριότητες χωρίς να γίνεται διαχωρισμός των λειτουργιών σε επιχειρηματικά τμήματα. Όσον αφορά τους επιμέρους τομείς δραστηριότητας, η Εταιρία κατέχει μονοπωλιακή θέση στον τομέα διακίνησης εμπορευματοκιβωτίων και αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει και στις υπηρεσίες που προσφέρει σε πλοία κρουαζιέρας λόγω της κατάλληλης υποδομής του λιμανιού. Αναφορικά με την επιβατική κίνηση, το Κεντρικό Λιμάνι του Πειραιά κατέχει δεσπόζουσα θέση καθώς συνδέεται με τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο και το Αεροδρόμιο των Σπάτων. Τα τελευταία χρόνια πάντως ο εγχώριος ανταγωνισμός εντείνεται κυρίως από τα λιμάνια της Ραφήνας και του Λαυρίου. Όσον αφορά τις ναυπηγοεπισκευαστικές δραστηριότητες, ο Ο.Λ.Π. υστερεί σε σχέση με τα ναυπηγεία του Σκαρामαγκά και της Ελευσίνας τα οποία κατέχουν ηγετική θέση στον κλάδο. Τέλος, οξύς είναι ο ανταγωνισμός για το εκθεσιακό κέντρο, καθώς στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας υπάρχουν σύγχρονοι και μοντέρνοι εκθεσιακοί χώροι. Σε διεθνές επίπεδο, ο λιμένας αντιμετωπίζει έντονο ανταγωνισμό, παρά τα συγκριτικά του γεωγραφικά πλεονεκτήματα σε σχέση με άλλα λιμάνια της Μεσογείου, από τα λιμάνια της Μάλτας, της Ιταλίας και της Αιγύπτου. Μέχρι σήμερα, έντονος είναι ο ανταγωνισμός στον τομέα της εξυπηρέτησης διακίνησης αυτοκινήτων, αφού το λιμάνι Gioia Tauro (Μάλτα) προσφέρει μεγαλύτερες εγκαταστάσεις, καθώς και στον τομέα εξυπηρέτησης κρουαζιερόπλοιων, αφού λιμάνια όπως αυτό της Βαρκελώνης και της Μαγιόρκας έχουν καταφέρει επιτυχώς να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα. Τέλος σημειώνεται ότι μετά τη άρση του cabotage οι ευκαιρίες αύξησης των εσόδων αυτού του τομέα είναι σημαντικές.

Η Θέση της Εταιρίας στον Κλάδο: Το λιμάνι του Πειραιά είναι το μεγαλύτερο και σημαντικότερο λιμάνι την Ελλάδα λόγω έκτασης, κύκλου εργασιών και προσφερομένων υπηρεσιών. Κατέχει την πρώτη θέση στη διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων στην Ανατολική Μεσόγειο, την 5^η σε ολόκληρη τη Μεσόγειο και την 47^η θέση παγκοσμίως.

Ανάλυση Θετικών & Αρνητικών Σημείων

Ισχυρά Σημεία

Παραχώρηση και εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο μέχρι το 2042

Ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση (σημαντικά περιθώρια κέρδους και υψηλοί δείκτες ρευστότητας)

Χαμηλή μακροχρόνια τραπεζική επιβάρυνση και μηδενικός βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός

Διεθνές κέντρο θαλάσσιου τουρισμού και διαμετακομιστικού εμπορίου

Αδύνατα Σημεία

Ισχυρή διαπραγματευτική δύναμη ενός πελάτη (MSC) που αντιπροσωπεύει το 21% του κύκλου εργασιών

Ο έλεγχος και η διοίκηση της Εταιρίας θα συνεχίσει να ασκείται από Ελληνικό Δημόσιο και μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α.Α.

Οι επίδικες υποθέσεις τρίτων ανέρχονται στο ποσό των € 88,6 εκατ.

Δυνατότητες - Ευκαιρίες

Σημαντική αύξηση της δυναμικότητας από την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος που βρίσκεται σε εξέλιξη

Η άρση του cabotage στον τομέα της κρουαζιέρας αναμένεται να αυξήσει την κίνηση στο λιμένα

Κίνδυνοι - Απειλές

Απελευθέρωση της παροχής φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων Βελτίωση υποδομής των υπάρχοντων λιμένων - Ελλάδα και εξωτερικό

Αξιολόγηση Ειδικών Παραμέτρων

ΧΑΡ/ΤΙΚΑ & ΓΕΩΡΡΟΠΗΣ ΚΛΑΔΟΥ	☆☆☆
	<p>© Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται σημαντική ανάπτυξη του ρόλου των λιμένων στο ενδοκοινοτικό και διεθνές εμπόριο. Ειδικότερα, το 90% του εμπορίου της Ε.Ε. με τρίτες χώρες και το 30% του ενδοκοινοτικού πραγματοποιείται μέσω θαλάσσης.</p> <p>© Στην εγχώρια αγορά, η Εταιρία κατέχει μονοπωλιακή θέση στον τομέα διακίνησης εμπορευματοκιβωτίων και εξυπηρέτησης αυτοκινήτων.</p> <p>© Σε διεθνές επίπεδο, η Εταιρία αντιμετωπίζει έντονο ανταγωνισμό στο χώρο των εμπορευματοκιβωτίων από λιμάνια της Μάλτας και της Ιταλίας, ενώ ανταγωνιστικά λιμάνια στον τομέα της κρουαζιέρας θεωρούνται αυτά της Βαρκελώνης και της Μαγιόρκας.</p>
ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	☆☆☆
	<p>© Από την ανάλυση του κύκλου εργασιών προκύπτει ότι το 2002 τα έσοδα από υπηρεσίες φορτοεκφόρτωσης και αποθήκευσης εμπορευμάτων αντιπροσωπεύουν το 72,4%, τα έσοδα από την εξυπηρέτηση πλοίων το 14,5%, τα έσοδα από την εξυπηρέτηση επιβατών ακτοπλοΐας και κρουαζιερόπλοιων το 5,5% και τα λοιπά έσοδα το 7,7%.</p> <p>© Σημαντική ενίσχυση κατά 11,47% εμφάνισε ο κύκλος εργασιών το 2002, γεγονός που οφείλεται στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων σε όλους τους επιμέρους τομείς (υπηρεσίες φορτοεκφόρτωσης και αποθήκευσης εμπορευμάτων 12%, έσοδα από εξυπηρέτηση πλοίων 6,3%, έσοδα από εξυπηρέτηση επιβατών ακτοπλοΐας και κρουαζιερόπλοιων 11,9% και λοιπά έσοδα 15,7%).</p>
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	☆☆☆
	<p>© Η δραστηριότητα της Εταιρίας εκτείνεται σε όλο το φάσμα παροχής λιμενικών υπηρεσιών.</p> <p>© Ο Ο.Λ.Π. δίνει μεγάλη έμφαση στη διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων, καλύπτοντας τόσο την Ελληνική επικράτεια όσο και την περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου και της Μαύρης Θάλασσας.</p>

Μέγιστη Αξιολόγηση: 5

Ειδική Ανακοίνωση προς Όλα τα Ενδιαφερόμενα Μέρη

Η πληροφόρηση που περιέχεται στο δικτυακό τόπο www.iraj.gr (Investment Research and Analysis Journal ή IRAJ) και στην παρούσα ανάλυση (ή γενικά παρουσίαση) βασίζεται σε ευρέως δημοσιοποιημένα στοιχεία, στατιστικές βάσεις δεδομένων, ετήσιους απολογισμούς, ενημερωτικά δελτία, επίσημες ανακοινώσεις και άλλες εξειδικευμένες πηγές πρωτογενούς ή δευτερογενούς έρευνας, οι οποίες κατά την άποψη των εκπροσώπων του δικτυακού τόπου είναι έγκυρες, αξιόπιστες και οι κατά το δυνατόν αντιπροσωπευτικότερες του προς εξέταση αντικειμένου. Το IRAJ δεν έχει προβεί σε πρωτογενή ή εμπειριστατωμένο έλεγχο του συνόλου των αναγραφόμενων πληροφοριών / στοιχείων και κατά συνέπεια δεν εγγυάται με απόλυτο τρόπο την ποιοτική και ποσοτική ακρίβεια των δεδομένων και απόψεων που εμπεριέχονται σε αυτήν. Η πληροφόρηση και οι απόψεις που παρουσιάζονται, υφίστανται κατά τη χρονική στιγμή της εκπόνησης της ανάλυσης, αποτελούν προϊόν συνθετικής και κριτικής μεθόδου, και ενδέχεται να μεταβληθούν μετά τη συγκεκριμένη ημερομηνία χωρίς καμία ειδοποίηση από μέρος του IRAJ προς τα ενδιαφερόμενα μέρη. Παράλληλα, είναι πιθανόν, οι απόψεις που βασίζονται σε διαφορετική μεθοδολογία ανάλυσης (θεμελιώδη, τεχνική ή στατιστική ανάλυση) αλλά και σε διαφορετική θεώρηση να μην βρίσκονται, κατά αναγκαίο τρόπο, σε απόλυτη αρμονία μεταξύ τους και ως εκ τούτου τα εξαγόμενα δεδομένα / συμπεράσματα ανάλογα με τα χρησιμοποιηθέντα κριτήρια να δίστανται ή να διαφοροποιούνται. Οι αγορές μετοχών, χρήματος και εμπορευμάτων χαρακτηρίζονται παραδοσιακά από υψηλό βαθμό μεταβλητότητας (volatility), με αποτέλεσμα να καθίσταται κατά καιρούς ιδιαίτερα δύσκολη η απόπειρα πρόβλεψης των μελλοντικών τάσεων. Παράμετροι, όπως οι εταιρικές εξελίξεις, οι μακροοικονομικές και μικροοικονομικές ισορροπίες, οι κλιματολογικές συνθήκες, το επίπεδο των αποθεμάτων και η εν γένει προσφορά και ζήτηση των προς διαπραγμάτευση χρεογράφων παρουσιάζουν ταχείς ρυθμούς αλλαγών ως προς την πληροφόρηση που διαχέεται στην επενδυτική κοινότητα και κατά συνέπεια οι εναλλαγές των προσδοκιών οδηγούν με τακτικό και συνήθως απρόβλεπτο τρόπο σε μικρές ή μεγάλες διακυμάνσεις των τιμών.

Οι προβλέψεις που αναφέρονται στις αναλύσεις του δικτυακού τόπου www.iraj.gr δύνανται να αποτελούν ένα μόνο από τα πολλά υποψήφια / πιθανά σενάρια μελλοντικών εξελίξεων, ανάλογα με τις διαφορετικές κάθε φορά υποθέσεις που λαμβάνονται υπόψη για την εξαγωγή τους. Επίσης δύνανται να εκφράζονται ως προσωπικές απόψεις των συγγραφέων και όχι κατ' αναγκαίο τρόπο ως βασικές θέσεις που εκπροσωπούν το δικτυακό τόπο IRAJ σε ευρύτερη διάσταση. Όλες οι απόψεις οι οποίες βασίζονται σε προβλέψεις μεγεθών χρηματοοικονομικής φύσεως υπόκεινται σε σημαντικούς κινδύνους και αβεβαιότητες ως προς την τελική υλοποίησή τους, με αποτέλεσμα να απαιτείται εξαιρετική προσοχή στη χρήση αυτών των προβλέψεων ως κριτήρια επενδυτικής συμπεριφοράς.

Οι μελέτες και οι αναλύσεις του δικτυακού τόπου www.iraj.gr (Investment Research and Analysis Journal ή IRAJ) δεν αποτελούν προτροπή για την αγορά, πώληση ή διακράτηση αξιών και εκπονούνται με κύριο αλλά όχι αποκλειστικό σκοπό την ενημέρωση των επενδυτών. Τόσο ο κάτοχος όσο και οι συντελεστές του δικτυακού τόπου www.iraj.gr δεν καθίστανται σε καμία περίπτωση υπεύθυνοι για πάσης φύσεως ζημιές, οφέλη ή διαφυγόντα κέρδη, που προέκυψαν από επενδυτικές επιλογές, οι οποίες βασίσθηκαν στα συμπεράσματα ή τα αποτελέσματα των αναλύσεων που δημοσιεύθηκαν. Απαγορεύεται ρητώς η αναπαραγωγή, χρησιμοποίηση και διανομή του εν λόγω προϊόντος χωρίς την έγγραφη άδεια του IRAJ και των εκπροσώπων του.
