



Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ)

Περιεχόμενα

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	4
Ισολογισμός	6
Κατάσταση αποτελεσμάτων	7
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	8
Κατάσταση ταμειακών ροών	9
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου	10
1 Γενικές πληροφορίες	10
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	10
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	10
2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων	11
2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	12
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα	13
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	13
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	15
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	15
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	16
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	17
2.11 Αποθέματα	18
2.12 Εμπορικές απαιτήσεις	18
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών	19
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	19
2.15 Δανεισμός	19
2.16 Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	19
2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19
2.18 Φορολογία	20
2.19 Παροχές στο προσωπικό	20
2.20 Προβλέψεις	21
2.21 Αναγνώριση εσόδων	21
2.22 Μισθώσεις	22
2.23 Διανομή μερισμάτων	23
2.24 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	23
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	23
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	23
3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	26
3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	26
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως	27
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	27
4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	28
5 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας	28

5.1	Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς	28
5.2	Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς.....	31
6	Επενδυτικά ακίνητα	32
7	Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	34
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	37
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	39
10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία	40
11	Αποθέματα	43
12	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	44
13	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	45
14	Μετοχικό Κεφάλαιο	46
15	Αποθεματικά.....	46
16	Δανεισμός.....	48
17	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	50
18	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	53
19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	54
20	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	55
21	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	56
22	Πωλήσεις.....	57
23	Έξοδα ανά κατηγορία	58
24	Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)	60
25	Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά).....	61
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	62
27	Φόρος εισοδήματος	62
28	Κέρδη ανά μετοχή	63
29	Μερίσματα ανά μετοχή	63
30	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	64
31	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	65
32	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	66
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	66
34	Επιχειρηματικές συνενώσεις	68
35	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	69

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

**Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας “ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.”**

Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της “ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.” (η Εταιρεία), καθώς και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και των θυγατρικών της (ο Όμιλος) οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2007, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας και του Ομίλου της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις οικονομικές καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και τη διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις και όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, καθώς και την χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις Ταμειακές τους Ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιρειών του Ομίλου και στο ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι φορολογικές δηλώσεις που αφορούν τις χρήσεις αυτές θα ελεγχθούν και θα οριστικοποιηθούν από τις φορολογικές αρχές.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από τα άρθρα 43α παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 και 16 παράγραφος 9 του Κ.Ν. 2190/20 καθώς και από το άρθρο 11α του Ν.3371/2005 και το περιεχόμενό της είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2008

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Ισολογισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	1.231.727	1.194.706	827.569	785.039
Ενσώματα πάγια	7	10.620	24.450	1.708	15.372
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.934	18.974	16.506	16.546
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	47.871	47.477
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	558	259	370	71
		<u>1.261.858</u>	<u>1.238.408</u>	<u>894.024</u>	<u>864.505</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	11	31.868	29.120	35.085	25.354
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	37.212	40.406	67.866	64.157
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	92.706	71.509	76.429	46.627
		<u>161.786</u>	<u>141.036</u>	<u>179.381</u>	<u>136.138</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>1.423.644</u>	<u>1.379.444</u>	<u>1.073.404</u>	<u>1.000.644</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	46.832	46.832	46.832	46.832
Αποθεματικά	15	23.053	23.053	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		<u>460.015</u>	<u>467.487</u>	<u>276.912</u>	<u>271.609</u>
		<u>529.900</u>	<u>537.372</u>	<u>348.988</u>	<u>343.685</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		<u>7.020</u>	<u>7.306</u>	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>536.920</u>	<u>544.678</u>	<u>348.988</u>	<u>343.685</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	16	535.096	412.405	423.356	281.656
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	17	147.558	153.951	91.680	95.358
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	2.246	1.797	2.113	1.617
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	17.145	15.868	17.145	15.868
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	3.658	3.742	2.571	2.856
		<u>705.703</u>	<u>587.763</u>	<u>536.865</u>	<u>397.356</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	74.055	103.410	134.159	149.897
Φορολογία εισοδήματος		5.257	5.047	3.015	3.620
Δανεισμός	16	97.254	131.977	46.373	100.017
Μερίσματα πληρωτέα		459	2.628	459	2.628
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	21	867	937	417	437
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	3.129	3.004	3.129	3.004
		<u>181.020</u>	<u>247.002</u>	<u>187.551</u>	<u>259.604</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>886.723</u>	<u>834.766</u>	<u>724.416</u>	<u>656.959</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>1.423.644</u>	<u>1.379.444</u>	<u>1.073.404</u>	<u>1.000.644</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Πωλήσεις	22	101.293	56.077	87.563	46.121
Κόστος πωληθέντων	23	(73.906)	(40.714)	(68.625)	(33.812)
Μεικτό κέρδος		27.387	15.363	18.938	12.309
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	5.388	138.905	22.121	10.515
Έξοδα διάθεσης	23	(986)	(472)	(849)	(393)
Έξοδα διοίκησης	23	(9.226)	(10.643)	(7.219)	(7.861)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	1.469	3.186	157	553
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	24	(1.082)	(1.143)	(955)	(515)
Λειτουργικό κέρδος		22.950	145.195	32.193	14.609
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	(6.567)	(19.146)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		11.461	11.118	10.779	3.595
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(46.056)	(36.881)	(32.726)	(29.966)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	25	(34.595)	(25.763)	(21.946)	(26.370)
Κέρδη προ φόρων		(11.645)	119.433	3.680	(30.908)
Φόρος εισοδήματος	27	3.887	(34.039)	1.623	(2.649)
Κέρδη μετά από φόρους		(7.758)	85.394	5.303	(33.556)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(7.472)	86.187	5.303	(33.556)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(286)	(793)	-	-
		<u>(7.758)</u>	<u>85.394</u>	<u>5.303</u>	<u>(33.556)</u>
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	28	(0,22)	2,54	0,16	(0,99)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής			Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Λοιπά	Αποτελέσματα		
	Κεφάλαιο	Αποθεματικά	εις νέον		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	46.832	23.053	394.872	7.868	472.626
Κέρδη χρήσης	-	-	86.187	(793)	85.394
Μέρισμα	-	-	(13.572)	-	(13.572)
Επιχειρηματικές Συνενώσεις	-	-	-	231	231
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.832	23.053	467.487	7.306	544.678
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης	-	-	(7.472)	(286)	(7.758)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	46.832	23.053	460.015	7.020	536.920

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	46.832	25.244	318.737	390.813
Κέρδη // (ζημιές) χρήσης	-	-	(33.556)	(33.556)
Μέρισμα 2005	-	-	(13.572)	(13.572)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	46.832	25.244	271.609	343.685
Κέρδη // (ζημιές) χρήσης	-	-	5.303	5.303
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	46.832	25.244	276.912	348.988

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	30	17.974	42.901	10.681	75.250
Καταβληθέντες τόκοι		(40.919)	(27.048)	(27.370)	(21.048)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.296)	(7.699)	(2.660)	(5.371)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(25.241)	8.154	(19.349)	48.831
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Απόκτηση θυγατρικών (μείον χρηματικά διαθέσιμα θυγατρικής)	34	-	(22.711)	-	(22.825)
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	6	(25.159)	(124.527)	(20.755)	(62.636)
Έσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων	30	-	850	-	-
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων	7,8	(329)	(675)	(329)	(276)
Εισπράξεις από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	30	1	1	1	1
Εισπράξεις τόκων		6.296	10.044	5.626	2.584
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		(19.192)	(137.018)	(15.457)	(83.152)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις / (πληρωμές) - παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		5.630	3.758	5.630	3.758
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		157.340	187.858	156.940	103.987
Εξοφλήσεις δανείων		(68.955)	(59.191)	(69.041)	(46.419)
Αύξηση / (Μείωση) λοιπών βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων		(26.216)	31.423	(26.751)	23.585
Πληρωμή μερισμάτων σε μετόχους της μητρικής	29	(2.170)	(13.578)	(2.170)	(13.578)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		65.629	150.269	64.608	71.333
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα					
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		71.509	50.104	46.627	9.615
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	13	92.706	71.509	76.429	46.627

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 72 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου

1 Γενικές πληροφορίες

Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί «ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος»), για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ»). Οι θυγατρικές εταιρίες εμφανίζονται στη Σημείωση 9.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στο κλάδο ακίνητης περιουσίας και η κύρια δραστηριότητά του είναι η ανάπτυξη διαχείριση και εκμίσθωση ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στη Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό 154 51, Αθήνα.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.babisvovos.com

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Μαρτίου 2008.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κύριες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται κατωτέρω. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας και του ομίλου για το έτος 2006, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ»), συμπεριλαμβανομένων και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΔΛΠ») και ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεργημάτων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπειρεύουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα υποχρεωτικά για το 2007

- **ΔΠΧΠ 7 - Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις** και συμπληρωματική τροποποίηση στο **ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου**

Το πρότυπο και η τροποποίηση εισάγουν επιπλέον γνωστοποιήσεις με σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα και δεν έχουν επίπτωση στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων του Ομίλου, ούτε στις γνωστοποιήσεις που αφορούν τη φορολογία και τους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι πρόνοιες του συγκεκριμένου προτύπου έχουν εφαρμοστεί στην σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για το 2007

- **ΔΕΕΧΠ 7 - Εφαρμογή της μεθόδου επαναδιατύπωσης του ΔΛΠ 29**

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 29 σε μια περίοδο παρουσίας στην οποία μια επιχείρηση αναγνωρίζει την ύπαρξη υπερπληθωρισμού στην οικονομία του λειτουργικού νομίσματός της, εφόσον η οικονομία δεν ήταν υπερπληθωριστική στην προγενέστερη περίοδο. Δεδομένου ότι καμία από τις εταιρείες του Ομίλου δεν λειτουργεί σε μια υπερπληθωριστική οικονομία, αυτή η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 8 - Πεδίο εφαρμογής ΔΠΧΠ 2**

Η διερμηνεία εξετάζει συναλλαγές που περιλαμβάνουν την έκδοση συμμετοχικών τίτλων - όπου το αναγνωρίσιμο λαμβανόμενο τίμημα είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν - προκειμένου να καθοριστεί εάν εμπίπτουν ή όχι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 2. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 9 - Επαναξιολόγηση Ενσωματωμένων Παράγωγων**

Η διερμηνεία απαιτεί μια οικονομική οντότητα να αξιολογήσει εάν ένα ενσωματωμένο παράγωγο πρέπει για να διαχωριστεί από τη σύμβαση με την οποία αποκτήθηκε και να αξιολογηθεί ως μεμονωμένο παράγωγο όταν η οικονομική οντότητα γίνεται αρχικά συμβαλλόμενο μέρος στη σύμβαση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΕΕΧΠ 10 - Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις και Απομείωση**

Η διερμηνεία απαγορεύει τις ζημίες απομείωσης που αναγνωρίζονται σε μια ενδιάμεση περίοδο, όσον αφορά την υπεραξία, τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους και τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε κόστος, να αντιστραφούν σε ισολογισμούς μεταγενέστερων ημερομηνιών. Η διερμηνεία δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από την 1η Ιανουαρίου 2008

- **ΔΠΧΠ 8 - Τομείς Δραστηριοτήτων**

Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8, οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα

Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 23 – Κόστος Δανεισμού**

Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1 Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά την κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδο του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού για τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα ώστε να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από 1 Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2008

- **ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου**

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή για χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Μαρτίου 2007 και διασαφηνίζει τον χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διασαφηνίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τους μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης**

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΕΕΧΠ 13 - Προγράμματα πιστότητας πελατών**

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1 Ιουλίου 2008 και διασαφηνίζει το χειρισμό των εταιριών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως «πόντους» ή «ταξιδιωτικά μίλια» σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΕΕΧΠ 14 - Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους**

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελάχιστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελάχιστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) πάνω στις οποίες ασκείται οικονομικός και λειτουργικός έλεγχος από την μητρική επί των δικαιωμάτων ψήφου των οποίων η μητρική κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Η ύπαρξη και επίδραση τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία, έχουν θεμελιώσει δικαίωμα εξάσκησης κατά τον χρόνο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή είναι μετατρέσιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί εάν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί μιας άλλης επιχείρησης. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με την συναλλαγή. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατ' αρχάς κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού των δικαιωμάτων μειοψηφίας. Το κόστος εξαγοράς πέραν της εύλογης αξίας του ποσοστού των εξατομικευμένων στοιχείων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της εξαγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά αναγνωρίζεται απ' ευθείας στα αποτελέσματα.

Η επίπτωση στα αποτελέσματα εις νέον και δικαιώματα μειοψηφίας λόγω αλλαγής ποσοστού σε συμμετοχές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ μετόχων του Ομίλου και συνεπώς αναγνωρίζονται κατευθείαν στα Ίδια Κεφάλαια.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται επίσης, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν μεταβληθεί στις περιπτώσεις που ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι συνεπείς με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ατομικές οικονομικές σε κόστος κτήσεως μείον απομείωση.

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων.

Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές.

Κριτήριο για τον καθορισμό του πρωτεύοντα/δευτερεύοντα τομέα αποτέλεσε η φύση και η προέλευση των εσόδων του Ομίλου. Ως εκ τούτου ο Όμιλος έχει παρουσιάσει την ανάλυση κατά τομέα στους επιχειρηματικούς τομείς ως πρωτεύουσα και στους γεωγραφικούς τομείς ως δευτερεύουσα.

2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Νόμισμα αποτίμησης και νόμισμα παρουσίασης

Όλες οι εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και επιμετρούν όλα τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων τους σε Ευρώ, το οποίο αποτελεί το νόμισμα του πρωταρχικού οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, νόμισμα το οποίο χρησιμοποιείται για τους λειτουργικούς σκοπούς της εταιρείας καθώς και για την απεικόνιση των οικονομικών της στοιχείων.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, οι οποίες ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Συναλλαγματικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την αποτίμηση τέλους χρήσης των νομισματικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που αναφέρονται σε ξένα νομίσματα, αναγνωρίζονται στην

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως. Σημαντικές συναλλαγές ή υπόλοιπα δεν υπάρχουν σε άλλα νομίσματα εκτός του ευρώ.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρίες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η γη, η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο. Η λειτουργική μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων αντιμετωπίζεται σαν να ήταν χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που επικρατούν σε ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν η άντληση τέτοιων πληροφοριών δεν είναι εφικτή, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές. Αυτές οι εκτιμήσεις αναθεωρούνται από τον Όμιλο, σε ετήσια βάση και πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Colliers International S.A. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που επανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, με βάση τις τρέχουσες συνθήκες που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα μπορούσε να προσδοκείται, όσον αφορά το ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, που αφορούν περιπτώσεις όπου η γη έχει κατηγοριοποιηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης, την οποία αφορούν.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται κόστος κτήσης αυτού, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, κατηγοριοποιούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η ανάπτυξη ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα ακίνητο μεταβληθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, διότι η χρήση του έχει μεταβληθεί, τότε η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» αυτού κατά την ημερομηνία της ανακατηγοριοποίησής του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας

ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προγενέστερη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του στοιχείου, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στον Όμιλο, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων, οι οποίες προσεγγίζονται με βάση τη μέθοδο των επιμέρους συστατικών στοιχείων του εκάστοτε παγίου, υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει ως εξής:

- Γήπεδα	Δεν αποσβένονται	
- Κτίρια	50-60	έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	5-7	έτη
- Αυτοκίνητα	5-7	έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	3-5	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα (Σημείωση 2.9 παρακάτω).

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άδειες χρήσης λογισμικού

Οι άδειες χρήσης λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

Δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης

Τα δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης καταχωρούνται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το πραγματικό κόστος αγοράς των δικαιωμάτων και το κόστος της γης που έχει κατανομηθεί στα δικαιώματα χρήσης επιπλέον συντελεστών δόμησης που δεν χρησιμοποιήθηκαν κατά την υπάρχουσα κατασκευή. Τα δικαιώματα αυτά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν όταν τεθεί σε εφαρμογή η σχετική νομοθεσία που θα επιτρέπει τη μεταφορά τους (βλ παρακάτω).

Τα δικαιώματα για τη χρήση των συντελεστών δόμησης, θεωρούνται ότι έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται, αλλά υπόκεινται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης.

Ο ιδιοκτήτης (α) μιας έκτασης (αναπτυγμένης ή όχι) που απαλλοτριώθηκε από την κυβέρνηση ή από δημοτική αρχή ή (β) ενός κτιρίου που χαρακτηρίστηκε από το Υπουργείο Πολιτισμού ή από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ ως ιδιαίτερης ιστορικής ή πολιτιστικής σημασίας, μπορεί να αποκτήσει το δικαίωμα να μεταφέρει τα δικαιώματα δόμησης που δεν χρησιμοποιούνται λόγω αυτών των χαρακτηρισμών ή απαλλοτριώσεων, σε άλλες εκτάσεις ή κτίρια σε καθορισμένες περιοχές (που υπόκεινται πάντα σε τοπικούς πολεοδομικούς περιορισμούς).

Το δικαίωμα αυτό, γνωστό ως δικαίωμα “μεταφοράς συντελεστών δόμησης”, καθιερώθηκε το 1979 ως εκτέλεση του Νόμου 880/1979. Ωστόσο, σειρά αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (το ανώτερο ελληνικό διοικητικό δικαστήριο) ανακάλεσε τη δεκαετία του 1990 το Νόμο 880/1979 (και το Νόμο 2300/1995 που είχε καθιερώσει ένα αναθεωρημένο σύστημα συντελεστών δόμησης) ως αντιβαίνοντα στο Άρθρο 24 του ελληνικού Συντάγματος που υποχρεώνει το ελληνικό κράτος να προστατεύει το περιβάλλον και να εξασφαλίζει αποτελεσματικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Ακολούθως, καθιερώθηκε ο Νόμος 3044/2002 για να αποσαφηνίσει την κατάσταση και να επιτρέπει τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης της προϋπόθεσης ότι τέτοιου είδους μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορεί να πραγματοποιηθεί σε συγκεκριμένες και καθορισμένες περιοχές και μόνο εάν η υπηρεσία πολεοδομίας του Δήμου, στον οποίο βρίσκεται η νέα μεταφερόμενη έκταση, έχει συμφωνήσει σχετικά.

Σήμερα, το δικαίωμα μεταφοράς μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης δεν έχει τεθεί σε εφαρμογή, εφόσον ο Νόμος 3044/2002 απαιτεί να τεθούν σε ισχύ ορισμένες υπουργικές αποφάσεις, περιβαλλοντικοί έλεγχοι ή/και αποφάσεις τοπικών αρχών, προτού η εφαρμογή του γίνει δυνατή στην πράξη. Επιπρόσθετα, πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (No.569/2004) πάγωσε την εφαρμογή υπουργικής απόφασης του Φεβρουαρίου 2004 που επέτρεπε τη χρήση του Νόμου 3044/2002 για τη μεταφορά μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης στους δήμους της Αθήνας, Θεσσαλονίκης και Αμαρουσίου, κρίνοντας ότι ορισμένα τμήματα του Νόμου 3044/2002 ήταν αντισυνταγματικά. Πρόσφατα εξεδόθη η υπ’ αριθμόν 2366/2007 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και ανίσχυρες συγκεκριμένες μόνο διατάξεις του Ν.3044/2002 (άρθρο 5 παρ. 4 περί καθορισμού ΖΑΣ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.880/79) ενώ κρίθηκε ως μη αντικείμενη στο Σύνταγμα η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (άρθρο 4 παρ.1 Ν.3044/2002). Μετά την έκδοση της ως άνω απόφασης έχει καταστεί απολύτως σαφές ότι ο Ν.3044/2002 εξακολουθεί ισχύων, και η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ήδη προκαθορισμένες Ζ.Υ.Σ μπορεί να υλοποιηθεί άμεσα, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κατόπιν μελέτης του οικείου Οργανισμού, ή γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ και του οικείου ΟΤΑ, ήδη δε συγκεκριμένοι ΟΤΑ (όπως ο Δήμος Αμαρουσίου) έχουν εκκινήσει την διαδικασία καθορισμού ΖΥΣ και υλοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης εντός των διοικητικών τους ορίων. Συνεπώς η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, όπως καθιερώνεται στο Ν.3044/2002 είναι απολύτως ισχυρή και σύμφωνη με το άρθρο 24 του Συντάγματος και άμεσα υλοποιήσιμη.

Η εταιρεία πιστεύει ότι ο Ν.3044/2002 θα επιτρέπει στον Όμιλο (εφ’ όσον μπορέσει να λάβει την έγκριση του οικείου Δήμου, ώστε να αναπτύξει περισσότερα από 20.000 μ² οικοδομήσιμου χώρου) να μεταφέρει, χωρίς την ανάγκη επιπρόσθετων αγορών γης, μη χρησιμοποιούμενα δικαιώματα δόμησης που κατέχει ή έχει το δικαίωμα να αποκτήσει, σε άλλες ιδιοκτησίες του, που βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η μεταφορά.

2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα περιουσιακά στοιχεία, περιλαμβανομένης της υπεραξίας, που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η απομείωση αξίας αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία, μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών

ροών. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία είναι απομειωμένα επανεξετάζονται για τυχόν αντιστροφή της απομείωσης στο τέλος κάθε χρήσης.

2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποκτήθηκαν με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικού εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Κατά τη διάρκεια του έτους, ο όμιλος δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας

(β) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Τα δάνεια και οι απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(γ) Επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες η προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία ο Όμιλος έχει την πρόθεση και τη δυνατότητα να τα διακρατήσει ως τη λήξη τους. Κατά τη διάρκεια του έτους, ο Όμιλος δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Κατά τη διάρκεια του έτους, ο Όμιλος δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν δαπάνες συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Στη συνέχεια, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις καθώς και οι επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Έσοδα από μερίσματα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως λοιπά έσοδα όταν ο Όμιλος θεμελιώνει το δικαίωμα για την είσπραξή τους.

Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά να πωληθούν ή να υποστούν απομείωση. Κατά την πώληση ή απομείωση, τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι τους όμως, που υπολογίζονται με βάση την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως λοιπά έσοδα. Μερίσματα από διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές αγοράς. Για τα στοιχεία τα οποία δε διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακή αγορά, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

Ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Στον υπολογισμό απομείωσης των επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους που έχουν αναγνωριστεί ως διαθέσιμες προς πώληση, λαμβάνεται υπόψη τυχόν σημαντική και παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας του τίτλου κάτω από το κόστος του. Όπου υπάρχει τέτοια ένδειξη για διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, η συσσωρευμένη ζημία – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημίες απομείωσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στο λογαριασμό αποτελεσμάτων – μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Ζημίες απομείωσης σε μετοχικούς τίτλους που αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, δεν αντιστρέφονται μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων. Ο έλεγχος απομείωσης των απαιτήσεων περιγράφεται στη σημείωση 2.12.

2.11 Αποθέματα

Επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινομούνται ως αποθέματα, στο τεκμαρτό κόστος, δηλαδή την λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ανακατασκευής, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης.

2.12 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται πρωταρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου μείον την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν υποστεί απομείωση περιλαμβάνει δεδομένα που περιέρχονται στην προσοχή του ομίλου σχετικά με τα ακόλουθα ζημιογόνα γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ

της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με βάση το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης και περιλαμβάνεται στα έξοδα διοίκησης. Επιπλέον σε περίπτωση που κάποιες απαιτήσεις οι οποίες είχαν ήδη διαγραφεί, εισπραχθούν τότε το ποσό αυτό καταχωρείται σε πίστωση των αποτελεσμάτων χρήσης..

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, τους δεσμευμένους καταθετικούς λογαριασμούς και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές της Εταιρείας κατηγοριοποιούνται ως Ίδια Κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.15 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (αφού αφαιρεθούν τα σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το αναφαίρετο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

2.16 Υποχρεώσεις προς προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα περιλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps).

Αυτά καταχωρούνται στον ισολογισμό αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στην εκτιμημένη εύλογη αξία τους. Η εκτιμημένη εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τρέχουσες τιμές και αναλύσεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Τα παράγωγα παρουσιάζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν η εκτιμημένη εύλογη αξία τους είναι θετική και ως υποχρεώσεις όταν η εκτιμημένη εύλογη αξία τους είναι αρνητική.

Οι αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία παραγώγων που αποκτώνται για σκοπούς εμπορίας καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικό έξοδο (έσοδο).

2.18 Φορολογία

Η φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία και τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν στις χώρες όπου διεξάγονται οι εργασίες του Ομίλου και καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα εισοδήματα.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της υποχρέωσης, σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται, εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ή που αναμένεται ότι θα εφαρμόζονται όταν πραγματοποιηθεί το έσοδο από την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή όταν τακτοποιηθεί η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό που θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

2.19 Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι εταιρείες του Ομίλου συμμετέχουν σε διάφορα προγράμματα καθορισμένων παροχών, τα οποία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ταμεία. Οι πληρωμές αυτές καθορίζονται από την ελληνική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ένα σύστημα παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, το οποίο καθορίζει το ποσό το οποίο ο υπάλληλος θα εισπράξει κατά τη συνταξιοδότησή του, και το οποίο συνήθως εξαρτάται από παράγοντες όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας και η αμοιβή. Οι παροχές, οι οποίες πληρώνονται σε όλους τους εργαζομένους της χώρας προέλευσης του Ομίλου, θεωρούνται ότι αποτελούν συνταξιοδοτικό πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία των καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις προϋπολογισθείσες μελλοντικές ταμειακές εκροές, χρησιμοποιώντας το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, στο νόμισμα στο οποίο οι παροχές θα πληρωθούν και με όρους έως τη λήξη τους κατά προσέγγιση ίδιους με τους όρους της δέσμευσης καθορισμένης παροχής.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και αλλαγές στις αναλογιστικές υποθέσεις και είναι πάνω από το περιθώριο του 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου προγράμματος ή της καθορισμένης υποχρέωσης παροχής καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή σε περίπτωση εθελουσίας αποχώρησης με αντάλλαγμα τις εν λόγω παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν έχει αποδεδειγμένα δεσμευθεί, είτε να τερματίσει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(γ) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

2.20 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις για επίδικες αγωγές αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πολύ πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για αυτό το κόστος κατά τη στιγμή που αναγνωρίζεται ότι το κόστος αυτό θα πραγματοποιηθεί.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα κι αν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.21 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, κατασκευές και εργολαβίες.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από μίσθωση ακινήτων καθώς και έσοδα ενοικίων από υπεκμίσθωση ακινήτων τρίτων για τα οποία λειτουργεί και ως μισθωτής

Το έσοδο από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

(β) Έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων σε τρίτους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο της τμηματικής ολοκλήρωσης, με βάση τα συνολικά κόστη μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού σε σχέση με τα συνολικά υπολογιζόμενα κόστη του συμβολαίου.

(γ) Έσοδα από κατασκευές και εργολαβίες

Τα έσοδα από κατασκευές και εργολαβίες λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου ο Όμιλος ενεργεί ως αντιπρόσωπος, λογίζεται ως έσοδο η προμήθεια και όχι το ακαθάριστο έσοδο.

(δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

(ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

2.22 Μισθώσεις**(α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής****i) Λειτουργική μίσθωση**

Μισθώσεις, όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο, δηλαδή τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται, περιλαμβανομένων και των προκαταβολών, για λειτουργικές μισθώσεις (αφού αφαιρεθούν τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

ii) Χρηματοοικονομική μίσθωση

Οι μισθώσεις παγίων, όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται σταθερότητα στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, αφού αφαιρεθούν τα χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε τόκους αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ώστε να υπάρχει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του εναπομένου υπολοίπου της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

(β) *Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής*

Ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα μόνο με την μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τέτοια ακίνητα περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα, στον ισολογισμό (Σημείωση 6 παρακάτω).

Επιπλέον ο Όμιλος υπεκμισθώνει οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ακίνητα κατασκευής των εταιριών του, για τις οποίες λειτουργεί και ως μισθωτής μέσω λειτουργικής μίσθωσης (βλέπε (α) i) παραπάνω).

2.23 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μόνο στο βαθμό που απαιτείται από το νόμο, δηλαδή 35% επί των κερδών μετά φόρων και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού (που επίσης απαιτείται από το νόμο και ορίζεται στο 5% του κέρδους μετά φόρων). Μερίσματα καθ' υπέρβαση του προαναφερθέντος οριζόμενου από το νόμο μερίσματος, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις την περίοδο κατά την οποία εγκρίνονται τα μερίσματα αυτά.

2.24 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

Ορισμένα συγκριτικά κονδύλια της προηγούμενης χρήσης αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσεως. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις, καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς, μεταβολές τιμών επιτοκίου), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική Οικονομική Υπηρεσία, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Κεντρική Οικονομική Υπηρεσία προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

(α) *Κίνδυνος αγοράς*

Κίνδυνος τιμής

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2007, οι αξίες των ακινήτων ήταν αυξημένες / μειωμένες κατά 5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά €

39.470 χιλ. αντίστοιχα. Ομοίως για τον Όμιλο € 59.635 χιλ. αντίστοιχα. Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα. Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη εισπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της εταιρείας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που αναφέρονται αφορούν στις μη προεξοφλημένες ταμειακές εκροές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	81.550	142.034	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	14.333	162.307	621.494
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	74.055	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	3.658
	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2006		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	111.380	49.284	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	17.831	152.939	523.349
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	103.410		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			3.742
	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	33.550	142.034	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	11.932	124.735	401.704
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	134.159	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	2.571

	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2006		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	83.380	28.913	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	15.325	119.562	289.932
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	149.897		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			2.856

Τα ποσά που αναφέρονται στη στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31 Δεκεμβρίου 2007 στη λογιστική τους αξία καθώς η επίδραση της προεξόφλησής τους δεν είναι σημαντική.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα του Ομίλου και της εταιρείας των οποίων οι εισροές / εκροές πραγματοποιούνται σε μικτή βάση (gross settled derivatives) ταξινομημένα σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που αναφέρονται αφορούν στις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:			
Χρηματικές εισροές	38.697	157.338	271.693
Χρηματικές εκροές	38.805	156.135	242.226

	Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2006		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:			
Χρηματικές εισροές	36.795	149.603	291.278
Χρηματικές εκροές	38.517	152.075	278.903

(δ) *Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Ο Όμιλος δεν έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία και συνεπώς τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές του Ομίλου είναι ουσιαδώς ανεξάρτητα από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Το σύνολο του δανεισμού του ομίλου είναι σε Ευρώ και σε κυμαινόμενο επιτόκιο.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται την έκθεση του σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων, χρησιμοποιώντας συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου, από κυμαινόμενο σε σταθερό, για το 76% περίπου των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 20). Οι πιο πάνω συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου επιτρέπουν στον Όμιλο να μετατρέψει το μακροπρόθεσμο δανεισμό από κυμαινόμενο επιτόκιο σε σταθερό επιτόκιο, το οποίο είναι χαμηλότερο από εκείνο στο οποίο θα δανειζόταν ο Όμιλος εάν αρχικά είχε συνάψει τα συγκεκριμένα δάνεια σε σταθερό επιτόκιο.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2007 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 1.651 χιλ. (2006: € 969 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των

δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 2.402 χιλ. (2006: € 1.880 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεάζονταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου όσον αφορά στη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Συμβαδίζοντας με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί την κεφαλαιακή διάρθρωση με τον δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται ως ο λόγος των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (δάνεια μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα μείον χρηματικά διαθέσιμα) προς το σύνολο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων πλέον του συνόλου ιδίων κεφαλαίων. Οι δείκτες μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 και 2006 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	16	632.350	544.382	469.728	381.673
Μείον: Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	13	(92.706)	(71.509)	(76.429)	(46.627)
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις		539.644	472.872	393.299	335.046
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		536.920	544.678	348.988	343.685
		1.076.564	1.017.551	742.287	678.731
Δείκτης μόχλευσης		50,13%	46,47%	52,98%	49,36%

Το 2007, όπως και το 2006, στρατηγική της εταιρείας και του Ομίλου ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης μεταξύ 45% και 55%.

Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης κατά τη χρήση 2007 οφείλεται κυρίως στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων μέσω κυρίως των αναπροσαρμογών (αυξήσεων) των τιμημάτων των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά το τελευταίο τρίμηνο της χρήσης καθώς και της αύξησης των τραπεζικών υποχρεώσεων για χρηματοδότηση των υπό κατασκευή επενδυτικών ακινήτων.

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια) (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιείται η τιμή προσφοράς. Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βλέπε σημείωση 2.6

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η ονομαστική αξία μείον προβλέψεις για επισφάλειες των εμπορικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων εκτιμάται ότι προσεγγίζει την πραγματική τους αξία. Οι πραγματικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς εμφάνισής τους στις οικονομικές καταστάσεις υπολογίζονται με βάση τη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από συγκεκριμένες συμβάσεις χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο το οποίο είναι διαθέσιμο για τον Όμιλο για τη χρήση παρόμοιων χρηματοπιστωτικών μέσων.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ ορισμού, σπάνια ταυτίζονται απόλυτα με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις μεταβολές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

(β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία

από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

(γ) *Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα του επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν ποσό, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου, κατά την οποία θα αναγνωρισθεί η ύπαρξη αυτής της διαφοράς.

(δ) *Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις*

Ο Όμιλος αναγνωρίζει πρόβλεψη για επίδικες υποθέσεις βάσει στοιχείων από τη Νομική Υπηρεσία του Ομίλου σχετικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Εάν η τελική έκβαση των υποθέσεων αυτών είναι διαφορετική από το αρχικώς αναγνωρισθέν ποσό, η διαφορά θα επηρεάσει τις προβλέψεις της περιόδου, κατά την οποία θα αναγνωρισθεί η ύπαρξη αυτής της διαφοράς.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

Ο Όμιλος καθορίζει κατά πόσο ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα. Για την διαμόρφωση της σχετικής απόφασης, ο Όμιλος μελετά κατά πόσο ένα ακίνητο δημιουργεί ταμειακές ροές, κατά κύριο λόγο ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα άγια που ανήκουν στην εταιρεία. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα δημιουργούν ταμειακές ροές οι οποίες επιμερίζονται όχι μόνο στα ακίνητα, αλλά επίσης και σε άλλα στοιχεία του ενεργητικού που χρησιμοποιούνται είτε στην παραγωγική διαδικασία, είτε στην διαδικασία προμηθειών.

Ορισμένα ακίνητα αποτελούνται από ένα τμήμα που διακρατείται για την δημιουργία εσόδου από εκμίσθωση, ή για κεφαλαιουχικό κέρδος και από ένα δεύτερο τμήμα που διακρατείται για χρήση είτε στη διαδικασία παραγωγής, είτε στη προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών, ή για χρήση από τις διοικητικές υπηρεσίες. Εάν αυτά τα τμήματα είναι δυνατό να πωληθούν ξεχωριστά (είτε να μισθωθούν σε τρίτους ξεχωριστά, με χρηματοδοτική μίσθωση), ο Όμιλος παρακολουθεί τα τμήματα αυτά διακριτά. Στην αντίθετη περίπτωση, το ακίνητο παρακολουθείται ως επένδυση σε ακίνητα., μόνο εάν ένα αμελητέο τμήμα αυτής συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία ή διατίθεται για διοικητικούς σκοπούς. Χρειάζεται επίσης να αποφασισθεί εάν και κατά πόσο η βοηθητική λειτουργία είναι τόσο σημαντική, οπότε το ακίνητο να μην μπορεί να θεωρηθεί ως επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά, σε αυτήν τη διαδικασία αξιολόγησης.

5 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας

5.1 Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς

Την 31^η Δεκεμβρίου 2007, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις κύριους κλάδους σύμφωνα με τις δραστηριότητές του: Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, μισθώσεις ακινήτων και κατασκευαστικά έργα (εργολαβίες).

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	55.874	1.310	44.060	50	101.293
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	43.131	137	(10.073)	(10.244)	22.950
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)					(34.595)
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	43.131	137	(10.073)	(10.244)	(11.645)
Φόρος εισοδήματος					3.887
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων	43.131	137	(10.073)	(10.244)	(7.758)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2006 είναι:

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	15.559	1.468	39.050		56.077
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	48.824	141	107.307	(11.077)	145.195
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)					(25.763)
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	48.824	141	107.307	(11.077)	119.433
Φόρος εισοδήματος					(34.039)
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων	48.824	141	107.307	(11.077)	85.394

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007				
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(17.289)	-	(17.289)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	36.187	-	(30.799)	-	5.388
Προβλέψεις	-	-	-	(2.311)	(2.311)
Αποσβέσεις ενσώματων (Σημ. 7)	(50)	-	(346)	(106)	(503)
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (Σημ. 8)	-	-	-	(48)	(48)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2006

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(17.195)	-	(17.195)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	49.420	-	89.484	-	138.905
Απομείωση απαιτήσεων (Σημ.11)	-	-	-	(2.051)	(2.051)
Προβλέψεις	-	-	-	(1.869)	(1.869)
Αποσβέσεις ενσώματων (Σημ.7)	(3)	(0)	(205)	(219)	(428)
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (Σημ. 8)	-	-	-	(43)	(43)
Απομείωση αποθεμάτων (Σημ.10)	(1.499)	-	-	-	(1.499)

Δεν υπάρχουν μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ των τομέων. Τα μη επιμεριζόμενα έξοδα αφορούν εταιρικά έξοδα.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2007 είναι:

31 Δεκεμβρίου 2007

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Στοιχεία Ενεργητικού	356.348	1.822	946.157	119.318	1.423.644
Στοιχεία Υποχρεώσεων	278.443	35	412.335	195.912	886.723
Κεφαλαιουχικά έξοδα	25.223	-	-	265	25.488

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2006 είναι:

31 Δεκεμβρίου 2006

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Στοιχεία Ενεργητικού	303.559	1.849	981.631	92.405	1.379.444
Στοιχεία Υποχρεώσεων	228.037	31	396.552	210.145	834.766
Κεφαλαιουχικά έξοδα	92.372	-	62.777	593	155.743

Τα επιμεριζόμενα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (οικόπεδα, κτίρια και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση), αποθέματα, πελάτες και λοιπούς χρεώστες.

Τα μη επιμεριζόμενα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν κυρίως άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη και λοιπούς χρεώστες.

Τα επιμεριζόμενα στοιχεία υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας περιλαμβάνουν κυρίως δανεισμό (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση), προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Τα μη επιμεριζόμενα στοιχεία υποχρεώσεων περιλαμβάνουν κυρίως φορολογία εισοδήματος, αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, υποχρεώσεις παροχών προσωπικού, παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, μερίσματα πληρωτέα, υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη και λοιπούς πιστωτές.

Τα κεφαλαιουχικά έξοδα περιλαμβάνουν προσθήκες σε ενσώματα πάγια (Σημείωση 7), επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6) και άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 8) συμπεριλαμβανομένων προσθηκών που προέκυψαν μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημειώσεις 6,7 και 34).

Τα κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφωνούν με τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Ομίλου για το 2007 ως εξής:

	Στοιχεία Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	1.304.326	690.812
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	966	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.077	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	16	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	92.706	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	599	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.934	-
Λοιποί πιστωτές	-	1.127
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	12.582
Προμηθευτές	-	483
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	5.330
Εργοδοτικές εισφορές	-	489
Έξοδα πληρωτέα	-	268
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	147.558
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	2.246
Προβλέψεις	-	5.554
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	20.274
Σύνολο	1.423.644	886.723

5.2 Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς

Ο Όμιλος πραγματοποιεί το σύνολο των πωλήσεών του στην Ελλάδα.

6 Επενδυτικά ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	<u>Σημ.</u>	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2006)		904.383	708.069
Εξαγορά Θυγατρικής	34	30.533	-
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής		124.527	62.636
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	7	(2.168)	3.820
Μεταφορά από αποθέματα		1	-
Πωλήσεις		(1.476)	-
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία		138.905	10.515
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2006)		1.194.706	785.039
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής		25.159	20.755
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	7	13.555	13.555
Μεταφορά από αποθέματα		12.018	11.186
Μεταφορά σε αποθέματα		(19.100)	(25.087)
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία		5.388	22.121
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)		1.231.727	827.569

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2007 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Colliers International. Το δικαίωμα χρήσης του συγκροτήματος επί της Εθνικής Αντιστάσεως αποτιμήθηκε από την εταιρία κατά το μέρος που αφορά την σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους ευρώ 53.145 χιλ. (2006: € 52.814 χιλ.) με βάση τις ίδιες παραδοχές. Για όλες τις ακινητοποιήσεις, οι εκτιμήσεις βασίστηκαν στις τρέχουσες αξίες σε ενεργή αγορά και σε προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές. Κατά τη διάρκεια της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007, καμιά μεταβολή - πώληση ή αγορά επενδυτικού ακινήτου - δεν υπήρξε στο χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως:

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Έσοδα ενοικίων	28.667	23.552	19.213	18.446
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	1.462	726	743	658
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	795	750	633	326

Προσθήκες επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 δεν υπήρξε καμιά ολοκλήρωση επενδυτικού ακινήτου (για την εξέλιξη της επενδυτικής περιουσίας υπό εκτέλεση βλ. παρακάτω).

*Επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση*Σούνιο

Τον Ιανουάριο του 2008, εξεδόθη και η τελευταία από τις τρεις απαιτούμενες οικοδομικές άδειες, για την κατασκευή τριών ανεξάρτητων ξενοδοχειακών μονάδων, συνολικής επιφανείας ανωδομής 12.000 τ.μ. Η αξιοποίηση του οικοπέδου στην περιοχή του Σουνίου, σε ένα ιδιαίτερα προνομιακό σημείο, θα είναι τέτοια ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων hotel operators με στόχο την εξασφάλιση μακροχρόνιων μισθωτικών συμβολαίων λειτουργίας των μονάδων που θα αναπτυχθούν.

Λεωφ. Συγγρού 340

Ο Όμιλος προχωρά με γρήγορους ρυθμούς την κατασκευή του κτιρίου γραφείων - καταστημάτων με επιφάνεια ανωδομής άνω των 14.000 τ.μ. αποθηκευτικούς χώρους 2.000 τ.μ. και 393 θέσεις στάθμευσης επί της Λεωφ. Συγγρού 340. Το ακίνητο επί του οποίου κατασκευάζεται το προαναφερθέν κτίριο αποκτήθηκε από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της χρήσης 2006 μέσω της απόκτησης μίας θυγατρικής και περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα. Η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο και η ανωδομή του εν λόγω κτιρίου έχει ήδη σχεδόν ολοκληρωθεί.

Πόρος - Γαλατάς

Ο Όμιλος έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την αναβάθμιση της υπάρχουσας ξενοδοχειακής μονάδας και την ολοκλήρωση των ημιανεξάρτητων μονάδων κατοικιών τουριστικής χρήσης. Έχει ήδη ξεκινήσει η αποπεράτωση των ημιανεξάρτητων μονάδων κατοικιών και οι εργασίες τοιχοποιίας και εξωτερικών όψεων έχουν ολοκληρωθεί και έχουν ξεκινήσει οι εργασίες εσωτερικής διαμόρφωσης. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνονται στην επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση.

Βοτανικός

Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, η εταιρία υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο αγοράς των ιδιοκτησιών των εταιριών "ΕΤΜΑ Α.Ε." και "ΕΛΛΑΤΕΞ Α.Ε." στο Βοτανικό, στην περιοχή της διπλής ανάπλασης. Πρόκειται για συνολική έκταση 100 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων. Η ως άνω έκταση στο σύνολό της βρίσκεται εντός του περιγράμματος της προβλεπόμενης από το Ν.3481/2006 Μητροπολιτικής παρέμβασης και συνδυασμένης αστικής ανάπλασης και ανάπτυξης των περιοχών Λεωφόρου Αλεξάνδρας και Βοτανικού. Με βάση τον παραπάνω νόμο, η εταιρία δώρισε στο Δήμο Αθηναίων ποσοστό 57% του οικοπέδου με εξασφάλιση του συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη συνολική έκταση του οικοπέδου. Η διοίκηση της εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση σχετικά με τον τρόπο εκμετάλλευσης του ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στα επενδυτικά ακίνητα.

Εντός του πρώτου τριμήνου 2007 η εταιρεία έλαβε άδεια κατεδάφισης των υφισταμένων κτισμάτων. Η κατεδάφιση ξεκίνησε εντός του Απριλίου 2007 και έχει ήδη ολοκληρωθεί. Στις αρχές Ιουλίου 2007, εξεδόθη η άδεια εκσκαφών και οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων έχουν ολοκληρωθεί. Το Μάρτιο του 2008 εξεδόθη η άδεια κατασκευής μέρους των υπογείων χώρων στάθμευσης. Η άδεια ανέγερσης του εμπορικού κέντρου με ενοικιάσιμη επιφάνεια περίπου 70.000 τ.μ. αναμένεται να εκδοθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2008.

Τον Ιανουάριο του 2007, η εταιρία του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.» εισέπραξε αποζημίωση ύψους € 2.430 χιλ από την Alpha Ασφαλιστική για το κόστος αποκατάστασης των ζημιών που προκλήθηκαν από την πυρκαγιά που ξέσπασε την 31^η Ιουλίου 2006 με συνέπεια σοβαρές ζημιές στους ορόφους Α' και Β' του κτιρίου Κ4 του κτιριακού συγκροτήματος ΙΙ στο Δέλτα Φαλήρου. Το αντίστοιχο κόστος αποκατάστασης της ζημίας ανήλθε σε € 3.463 χιλ. Η ζημία ύψους € 1.033 χιλ. που προέκυψε είχε αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο και να μην έχουν αναγνωριστεί στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια αξίας € 803.978 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως) διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 366.707 χιλ. (31.12.2006: κτίρια αξίας 845.817 χιλ., ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 334.326 χιλ.)

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 273.828 χιλ. (2006: € 164.368 χιλ.) για τον όμιλο και € 185.406 χιλ. (2006: € 92.426 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.

7 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	10.990	2.746	489	13.625	27.850
Προσθήκες	-	133	123	65	321
Πωλήσεις	-	(9)	(14)	-	(23)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(13.555)	(13.555)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	10.990	2.870	598	135	14.593
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(1.085)	(1.978)	(337)	-	(3.400)
Αποσβέσεις χρήσης	(296)	(221)	(77)	-	(595)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	8	14	-	22
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(1.381)	(2.191)	(401)	-	(3.973)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	9.609	678	198	135	10.620
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	10.990	2.283	476	11.369	25.119
Προσθήκες	-	463	79	89	631
Εξαγορά θυγατρικής (σημείωση 33)	1.404	-	7	-	1.410
Πωλήσεις	-	(1)	-	-	(1)
Καταστροφές	(1.404)	-	(73)	-	(1.477)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	2.168	2.168
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	10.990	2.746	489	13.625	27.850
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	(783)	(1.758)	(338)	-	(2.879)
Αποσβέσεις χρήσης	(325)	(222)	(65)	-	(612)
Εξαγορά θυγατρικής (σημείωση 33)	(1.059)	-	(7)	-	(1.065)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων / κατεστραμμένων παγίων	1.082	1	73	-	1.156
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	(1.085)	(1.978)	(337)	-	(3.400)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	9.905	767	152	13.625	24.450

Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	2.046	1.971	436	13.625	18.078
Προσθήκες	-	133	123	65	320
Πωλήσεις	-	(9)	(14)	-	(23)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(13.555)	(13.555)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	2.046	2.094	545	135	4.820
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(796)	(1.610)	(300)	-	(2.706)
Αποσβέσεις χρήσης	(200)	(156)	(72)	-	(428)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	8	14	-	22
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(996)	(1.758)	(359)	-	(3.112)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	1.050	336	186	135	1.708
Εταιρικά Στοιχεία					
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	2.046	1.891	445	17.357	21.739
Προσθήκες	-	81	62	89	232
Πωλήσεις	-	(1)	-	-	(1)
Καταστροφές	-	-	(72)	-	(72)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(3.820)	(3.820)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	2.046	1.971	436	13.625	18.078
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	(590)	(1.410)	(307)	-	(2.307)
Αποσβέσεις χρήσης	(205)	(201)	(65)	-	(472)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων / κατεστραμμένων παγίων	-	1	72	-	73
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	(796)	(1.610)	(300)	-	(2.706)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	1.250	361	136	13.625	15.372

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στις ενσώματες ακινήτοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2007 και 2006.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 503 χιλ. (2006: € 428 χιλ.) για τον Όμιλο και € 351 χιλ. (2006: 300 χιλ.) για την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως εξής (σημείωση 23): € 300 χιλ. (2006: € 217 χιλ.) για τον Όμιλο, € 250 χιλ. (2006: € 209 χιλ.) για την εταιρεία στο κόστος πωληθέντων και € 202 χιλ. (2006: € 211 χιλ.), για τον Όμιλο και € 101 χιλ. (2006: € 91 χιλ.) για την εταιρεία στα έξοδα διοίκησης.

Ο μισθωμένος μηχανολογικός εξοπλισμός που περιλαμβάνεται στα παραπάνω βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης από τρίτους αναλύεται ως εξής:

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Κόστος	336	336	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(59)	(8)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	277	328	-	-

Στα παραπάνω στοιχεία περιλαμβάνεται ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο του οποίου η εύλογη αξία που θεωρήθηκε ως 'τεκμαρτό κόστος' βασίστηκε σε έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία 31 Μαΐου 2004. Η εύλογη αξία που προέκυψε από την εκτίμηση ήταν € 8.932 χιλ. Η ανάλυση του παραπάνω ενσώματου περιουσιακού στοιχείου είναι η εξής:

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Κόστος οικοπέδου	3.919	3.919	-	-
Κόστος κτιρίου	5.013	5.013	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(385)	(289)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	8.547	8.643	-	-

Μισθώματα ποσού € 17.289 χιλ. (2006: € 17.195 χιλ.) και € 13.063 χιλ. (2006: € 12.493 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα, που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων (οριζόντιες ιδιοκτησίες), μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κόστος πωληθέντων για μισθώσεις ακινήτων και στα έξοδα διοίκησης για τις λοιπές μισθώσεις.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων δεν έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (2006: € 9.600 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρεία.

8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	274	18.871	19.146
Προσθήκες	8	-	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	283	18.871	19.154
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(172)	-	(172)
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	-	(48)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(220)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	63	18.871	18.934

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	230	18.871	19.101
Προσθήκες	44	-	44
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	274	18.871	19.146
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	(129)	-	(129)
Αποσβέσεις χρήσης	(43)	-	(43)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	(172)	-	(172)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	102	18.871	18.974

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	274	16.443	16.718
Προσθήκες	8	-	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	283	16.443	16.726
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(172)	-	(172)
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	-	(48)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(220)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	63	16.443	16.506

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	230	16.443	16.673
Προσθήκες	44	-	44
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	274	16.443	16.718
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	(129)	-	(129)
Αποσβέσεις χρήσης	(43)	-	(43)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	(172)	-	(172)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2006	102	16.443	16.546

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 48 χιλ. (2006: € 43 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (σημείωση 23) στα έξοδα διοίκησης.

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια του 2007 και 2006.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης όπως προσδιορίζεται από έκθεση εκτίμησης της Colliers International, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2007, ανέρχεται σε € 43.140 χιλ. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης, ποσού € 24.269 χιλ. δεν έχει αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των άυλων περιουσιακών στοιχείων (δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης – κόστος των οικοπέδων που θα δεχτούν τους επιπλέον συντελεστές δόμησης) ύψους € 12.745 χιλ. (2006: € 12.745 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρία.

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.125	55.125
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(7.255)	(7.648)
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.871</u>	<u>47.477</u>

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί ζημιές ύψους € 6.960 χιλ. και € 11.498 χιλ για τα έτη 2007 και 2006 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε & ΣΙΑ Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007, υπολογίστηκε μείωση της ζημίας απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 393 χιλ. Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 7.255 χιλ. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2006, υπολογίστηκαν ζημιές απομείωσης επί της συμμετοχής στη εν λόγω θυγατρική ύψους € 7.648 χιλ.

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται είναι:

Εταιρία	Ποσοστό ενοποίησης
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.	Μητρική
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	99,90%
Ανώνυμη Εταιρεία Τεχνικών Κτηματικών και Εμπορικών Εργασιών Δώμα Α.Ε.	98,98%
ALTECO Α.Ε. Ανώνυμος Εταιρεία Ηλεκτρονικών Συσκευών - Εταιρεία Διαχείρισης & Εκμ/σης Ακινήτων	99,01%
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	51,00%
Ανώνυμος Ξενοδοχειακή Οικοδομική Εταιρεία "International Palace Hotel Α.Ε."	Συμπεριλαμβάνεται στην ενοποίηση εμμέσως με ποσοστό 51% μέσω της εταιρείας "Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε." η οποία κατέχει ποσοστό 100% του μετοχικού της κεφαλαίου
Ελφίνκο Ακινήτων Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Εταιρεία	99,00%

Όλες έχουν έδρα στην Ελλάδα.

Αναλυτικά:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. - Ε.Σύλλας & ΣΙΑ Ο.Ε.	11	11	-	-
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. - Agora C.& ΣΙΑ Ο.Ε.	3	3	-	-
Εργοληπτική-Κτηματική- Τουριστική Α.Ε. & ΣΙΑ Ε.Ε	3	3	-	-
Δώμα ΑΕ	-	-	19.004	19.004
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	29	29
Εργοληπτική-Κτηματική- Τουριστική Α.Ε.	-	-	2.694	2.694
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	-	-
Alteco Α.Ε.	-	-	10.572	10.572
Elfinko Ακινήτων Α.Ε.	-	-	22.825	22.825
Λοιπές	1	1	1	1
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>55.126</u>	<u>55.126</u>
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές Δώμα Α.Ε.	-	-	(7.255)	(7.648)
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.871</u>	<u>47.477</u>

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2007 και 2006 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

Κατά τη διάρκεια του 2007, δεν πραγματοποιήθηκαν νέες επενδύσεις σε θυγατρικές

Την 22 Μαΐου 2006, η Εταιρία απέκτησε το 99,00% της ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε και καταβλήθηκε συνολικό τίμημα για την απόκτηση της ποσού € 22.825 χιλ. Βασικό περιουσιακό στοιχείο της εν λόγω εταιρίας αποτελεί οικοπεδική έκταση 6 στρεμμάτων περίπου επί της Λεωφ. Συγγρού 340 και λοιπών οδών, στο Δήμο Καλλιθέας (Σημείωση 34).

10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία

Οι λογιστικές αρχές για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις έχουν εφαρμογή στις παρακάτω κατηγορίες:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.746	3.746
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.309	12.309
Λοιποί χρεώστες	14.444	14.444
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	92.706	92.706
Σύνολο	123.206	123.206

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2006**

Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	13.468	13.468
Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα	2.430	2.430
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11.579	11.579
Λοιποί χρεώστες	5.846	5.846
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	71.509	71.509
Σύνολο	104.832	104.832

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.194	2.194
Απαιτήσεις από θυγατρικές	42.972	42.972
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.305	6.305
Λοιποί χρεώστες	11.291	11.291
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	76.429	76.429
Σύνολο	139.191	139.191

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2006**

Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	12.164	12.164
Απαιτήσεις από θυγατρικές	37.306	37.306
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.580	5.580
Λοιποί χρεώστες	4.079	4.079
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	46.627	46.627
Σύνολο	105.755	105.755

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	632.350	632.350
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	20.274	-	20.274
Σύνολο	20.274	632.350	652.624

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2006**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	544.382	544.382
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	18.872	-	18.872
Σύνολο	18.872	544.382	563.254

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	469.728	469.728
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	20.274	-	20.274
Σύνολο	20.274	469.728	490.003

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2006**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	381.673	381.673
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	18.872	-	18.872
Σύνολο	18.872	381.673	400.545

11 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	3.108	3.941	647	647
Παραγωγή σε εξέλιξη	20.391	17.068	26.137	17.068
Πρώτες ύλες	1.381	1.223	1.312	1.000
Απόθεμα από εργολαβίες υπό εξέλιξη	330	634	330	634
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	7.696	8.663	7.681	8.399
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(1.022)	(2.394)	(1.022)	(2.394)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	(15)	(15)	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>31.868</u>	<u>29.120</u>	<u>35.085</u>	<u>25.354</u>

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Πάτμου & Αγράφων	2.476	4.892	2.476	4.892
Λ. Αθηνών 108-110	-	11.780	-	11.780
Λ. Συγγρού 340	-	396	-	396
Ν. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	9.668	-	11.893	-
Ν. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 271	8.246	-	11.768	-
Παραγωγή σε εξέλιξη	<u>20.391</u>	<u>17.068</u>	<u>26.137</u>	<u>17.068</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 34.862 χιλ. (2006: € 17.464 χιλ.) και € 34.791 χιλ. (2006: € 16.054 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 23.578 χιλ. (2006: € 2.028 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρεία.

12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Απαιτήσεις από πελάτες	5.221	14.943	2.619	12.589
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(1.475)	(1.475)	(424)	(424)
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.746	13.468	2.194	12.164
Εξοδα επομένων χρήσεων	6.712	7.084	5.104	5.029
Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα		2.430		
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	42.972	37.306
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	12.309	11.579	6.305	5.580
Προκαταβολές	558	259	370	71
Λοιποί χρεώστες	18.852	10.253	14.473	7.261
Μείον: προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(4.407)	(4.407)	(3.182)	(3.182)
	<u>34.024</u>	<u>27.197</u>	<u>66.042</u>	<u>52.064</u>
	37.770	40.665	68.236	64.228
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(558)	(259)	(370)	(71)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>37.212</u>	<u>40.406</u>	<u>67.866</u>	<u>64.157</u>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς ο Όμιλος έχει μεγάλο αριθμό πελατών, από διάφορους επιχειρηματικούς κλάδους.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων είναι περίπου ίδια με την εύλογη αξία τους.

Η γενική πολιτική της εταιρείας για την είσπραξη των απαιτήσεων από πελάτες είναι 90 ημέρες. Υπόλοιπα νεότερα των 90 ημερών δεν θεωρούνται ως ληξιπρόθεσμα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, απαιτήσεις από πελάτες ύψους € 1.009 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 1.486 χιλ.) για τον Όμιλο και € 106 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 507 χιλ.) για την εταιρεία θεωρούνται ληξιπρόθεσμα αλλά αναμένεται να εισπραχθούν οπότε δεν έχουν απομειωθεί. Η ενηλικίωση αυτών των απαιτήσεων από πελάτες παρατίθεται παρακάτω:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
έως 3 μήνες	102	252	79	215
3 έως 6 μήνες	12	22	9	3
6 έως 12 μήνες	32	1.175	18	289
πάνω από 1 έτος	863	37		-
	<u>1.009</u>	<u>1.486</u>	<u>106</u>	<u>507</u>

Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν αναγνώρισαν επιπλέον ζημία για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις κατά την διάρκεια του έτους (2006: € 2.051 χιλ. για τον Όμιλο και € 883 χιλ. για την εταιρεία).

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες είναι ως εξής:

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2006)	3.832	2.724
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	2.051	883
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2006)	5.882	3.607
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)	5.882	3.607

Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα την 31 Δεκεμβρίου 2007 και την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό αφορούν δοσμένες εγγυήσεις σε τρίτους στα πλαίσια της δραστηριότητας της εταιρείας και δεν έχουν συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης.

Ο Όμιλος και η εταιρεία έναντι των απαιτήσεων από πελάτες, και συγκεκριμένα έναντι των απαιτήσεων από μισθωτές έχουν εισπράξει εγγυήσεις οι οποίες περιλαμβάνονται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (βλ. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις). Οι εγγυήσεις αυτές συνήθως ισούνται με δύο μηνιαία μισθώματα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, οι εγγυήσεις μισθωμάτων ανέρχονται σε € 3.658 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 3.742 χιλ.) για τον Όμιλο και € 2.571 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 2.856 χιλ.) για την εταιρία (σημείωση 19).

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2007 είναι η εύλογη αξία των παραπάνω απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, η οποία προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, μειωμένη κατά το ποσό των εγγυήσεων μισθωμάτων.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις λοιπές απαιτήσεις δεν περιλαμβάνουν απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

13 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Ταμείο	58	142	32	81
Καταθέσεις όψεως	66.137	14.513	64.897	6.546
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	26.511	56.854	11.500	40.000
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	92.706	71.509	76.429	46.627

Οι δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς τράπεζες. Το πραγματικό επιτόκιο των δεσμευμένων καταθέσεων της εταιρίας ύψους € 11.500 χιλ. (2006: € 40.000 χιλ.) για το 2007 ήταν κατά μέσο όρο 4,426% (2006: 3,60%) ενώ για τις λοιπές δεσμευμένες καταθέσεις των εταιριών του Ομίλου ύψους € 15.011 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 16.854 χιλ.) ήταν 4,786% (2006 : 2,75%).

14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία					
	Αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	Ονομαστική αξία (€)	Κοινές μετοχές (€ χιλιάδες)	Υπέρ το άρτιο (€ χιλιάδες)	Σύνολο (€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007 / 2006	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832
Εταιρικά στοιχεία					
	Αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	Ονομαστική αξία (€)	Κοινές μετοχές (€ χιλιάδες)	Υπέρ το άρτιο (€ χιλιάδες)	Σύνολο (€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007 / 2006	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2006: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2006: €0,30 για κάθε μετοχή). Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν πλήρως εξοφληθεί.

15 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία			Σύνολο
	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	463	7.622	14.968	23.053
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	463	7.622	14.968	23.053
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	463	7.622	14.968	23.053
Εταιρικά Στοιχεία				
	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	74	5.353	19.817	25.244

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 του κωδ. Ν. 2190/1920 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Το αποθεματικό αυτής της κατηγορίας, έχει δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχει ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά περιλαμβάνουν:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Αφορολόγητο αποθεματικό τεχνικών επιχειρήσεων	13.874	13.874	19.243	19.243
Αφορολόγητο αποθεματικό επενδύσεων	270	270	270	270
Αφορολόγητο αποθεματικό από έσοδα απαλλασσόμενα της φορολογίας	220	220	204	204
Αφορολόγητο αποθεματικό κατά ειδικό τρόπο φορολογηθέν ⁽¹⁾	110	110	99	99
Αφορολόγητο αποθεματικό από κέρδη πώλησως συμμετοχών & χρεογράφων	494	494	-	-
Σύνολο	14.968	14.968	19.817	19.817

(1) Έχει γίνει παρακράτηση φόρου €17 χιλ. που συμψηφίζεται σε περίπτωση διανομής του αποθεματικού.

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Περιλαμβάνεται το μέρος των αδιανέμητων καθαρών κερδών κάθε χρήσης που προέρχεται από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και από έσοδα φορολογηθέντα κατά ειδικό τρόπο.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο αφού συμψηφιστούν τυχόν φόροι που έχουν ήδη καταβληθεί κατά τον σχηματισμό τους.

16 Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	134.925	47.102	134.925	27.102
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	400.172	365.303	288.431	254.553
	<u>535.096</u>	<u>412.405</u>	<u>423.356</u>	<u>281.656</u>
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	82.921	113.146	34.441	84.093
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	14.333	18.831	11.932	15.925
	<u>97.254</u>	<u>131.977</u>	<u>46.373</u>	<u>100.017</u>
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>632.350</u>	<u>544.382</u>	<u>469.728</u>	<u>381.673</u>

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο αλλαγών των επιτοκίων των τραπεζικών δανείων και οι συμβατικές ημερομηνίες επανακαθορισμού των επιτοκίων έχουν ως εξής:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Λιγότερο από 6 μήνες	217.846	160.248	169.365	111.195
	<u>217.846</u>	<u>160.248</u>	<u>169.365</u>	<u>111.195</u>

Η λήξη των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) έχει ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Από 1 μέχρι και 2 χρόνια	120.339	42.817	120.339	22.817
Από 2 μέχρι και 5 χρόνια	14.586	4.286	14.586	4.286
	<u>134.925</u>	<u>47.102</u>	<u>134.925</u>	<u>27.102</u>

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) λήγουν μέχρι το 2010.

Τα επιτόκια δανεισμού των δανείων είναι κυμαινόμενα. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2007 ήταν 7,07% (2005: 6,09%) για τραπεζικά δάνεια. Λόγω της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου που υπέγραψε ο

Όμιλος εντός του πρώτου τριμήνου του 2006 και αφορά το 76% περίπου των παραπάνω υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (βλέπε Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα), το επιτόκιο υπολογισμού των χρεωστικών τόκων αυτών των υποχρεώσεων ανέρχεται σε 5,29% σταθερό μέχρι την αποπληρωμή τους. Για τις υπόλοιπες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες δεν εντάσσονται στη προαναφερθείσα σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου, το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2007 ήταν 6.97% (2006: 6,56%).

Η εύλογη αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει περίπου τις λογιστικές τους αξίες.

Όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Ο Όμιλος έχει τα ακόλουθα μη αντληθέντα εγκεκριμένα όρια δανεισμού για να καλύψει μελλοντικές εταιρικές ανάγκες:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Κυμαινόμενο επιτόκιο:				
Λήξη πέραν του ενός έτους	8.500	-	8.500	-
	<u>8.500</u>	<u>-</u>	<u>8.500</u>	<u>-</u>

Η λήξη των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέχρι το 2054) έχει ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις- ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	40.102	37.659	31.460	29.890
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	162.307	152.939	124.735	119.562
περισσότερο από 5 χρόνια	<u>613.494</u>	<u>514.349</u>	<u>393.704</u>	<u>281.332</u>
	815.903	704.946	549.899	430.784
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	<u>(409.399)</u>	<u>(329.813)</u>	<u>(257.536)</u>	<u>(168.906)</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>406.504</u>	<u>375.134</u>	<u>292.363</u>	<u>261.878</u>

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	14.333	17.831	11.932	15.325
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	71.238	85.566	56.129	71.331
περισσότερο από 5 χρόνια	320.934	271.737	224.302	175.222
	<u>406.504</u>	<u>375.134</u>	<u>292.363</u>	<u>261.878</u>

(1) Τα παραπάνω ενοποιημένα και εταιρικά στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπο προσυμφώνου συμβολαίου Sale & Leaseback για Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.). Η αποπληρωμή θα αρχίσει όταν οριστικοποιηθεί το προσύμφωνο συμβολαίο. Όσον αφορά στα συγκριτικά τα στοιχεία του 2006, τα ενοποιημένα στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπα προσύμφωνων συμβολαίων Sale & Leaseback για το ακίνητο Σουνίου (€ 1.000 χιλ.), Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.). Στα εταιρικά στοιχεία του 2006, τα αντίστοιχα ποσά που δεν συμπεριλαμβάνονται είναι για το ακίνητο Σουνίου (€ 600 χιλ.) και Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.).

17 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά κατοχυρωμένο δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενο φόρο:				
– υποχρέωση από αναβαλλόμενο φόρο πληρωτέα μετά από 12 μήνες	147.558	153.951	91.680	95.358
	<u>147.558</u>	<u>153.951</u>	<u>91.680</u>	<u>95.358</u>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ενοποιημένα Σημ. Στοιχεία	Εταιρικά στοιχεία
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	115.505	92.710
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	27 32.003	2.649
Εξαγορά Θυγατρικής	33 6.443	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	<u>153.951</u>	<u>95.358</u>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	27 (6.393)	(3.679)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	<u>147.558</u>	<u>91.680</u>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2006	168.518	168.518	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	28.176	28.176	
Εξαγορά Θυγατρικής	6.447	6.447	
Υπόλοιπο 31.12.2006	203.141	203.141	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	2.077	2.077	
Υπόλοιπο 31.12.2007	205.218	205.218	

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
			Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2006	(50.268)	(363)	(384)	(193)	(1.807)	(53.014)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	6.613	10	(60)	(1.732)	(1.004)	3.827
Εξαγορά Θυγατρικής	-	(3)	-	-	-	(3)
Υπόλοιπο 31.12.2006	(43.654)	(356)	(444)	(1.924)	(2.812)	(49.190)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(9.385)	6	(114)	511	512	(8.470)
Υπόλοιπο 31.12.2007	(53.039)	(350)	(558)	(1.413)	(2.300)	(57.660)

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2006	135.385	135.385
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	2.630	2.630
Υπόλοιπο 31.12.2006	138.015	138.015
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	5.531	5.531
Υπόλοιπο 31.12.2007	143.546	143.546

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2006	(41.968)	(2)	(351)	(193)	(162)	(42.675)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	2.596	6	(53)	(1.732)	(798)	19
Υπόλοιπο 31.12.2006	(39.372)	5	(404)	(1.924)	(960)	(42.656)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(9.802)	6	(124)	511	198	(9.210)
Υπόλοιπο 31.12.2007	(49.174)	11	(528)	(1.413)	(762)	(51.866)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τη μεταφορά φορολογικών ζημιών, εφόσον είναι πιθανή η πραγματοποίηση του σχετικού οικονομικού οφέλους λόγω μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 5.280 χιλ. (2006: € 8.624 χιλ.) και € 0 χιλ. (2006: € 6.876 χιλ.) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 21.122 χιλ. (2006: € 34.497 χιλ.), και € 0 χιλ. (2006: € 27.507 χιλ.) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2012.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές μη-αναγνωρισμένες απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας.

18 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που αναφέρονται στον Ισολογισμό αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	2.209	1.914	2.132	1.579
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	37	(116)	(20)	38
	<u>2.246</u>	<u>1.797</u>	<u>2.113</u>	<u>1.617</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>2.246</u>	<u>1.797</u>	<u>2.113</u>	<u>1.617</u>

Τα ποσά που αναφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	174	161	136	133
Χρηματοοικονομικό κόστος	82	75	68	67
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην χρήση	221	35	-	26
Ζημίες από περικοπές	(3)	-	(2)	-
Απορρόφηση / Μετακίνηση προσωπικού	-	-	319	-
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο έξοδο παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>475</u>	<u>271</u>	<u>521</u>	<u>226</u>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό αναλύεται ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Υπόλοιπο έναρξης	1.797	1.549	1.617	1.404
Σύνολο χρέωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (Σημ. 24)	475	271	521	226
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	(26)	(23)	(26)	(12)
Υπόλοιπο λήξης	<u>2.246</u>	<u>1.797</u>	<u>2.113</u>	<u>1.617</u>

Από το συνολικό ποσό χρέωσης στα αποτελέσματα χρήσης ποσό € 449 χιλ. (2006: € 248 χιλ) και € 495 χιλ. (2006: € 214 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα έχουν καταχωρηθεί στα λοιπά έσοδα – έξοδα καθαρά (Σημείωση 24).

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί έχουν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,80%	4,30%	4,80%	4,30%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Όσον αφορά στο ρυθμό θνησιμότητας, έχει χρησιμοποιηθεί ο νέος Ελληνικός Πίνακας Θνησιμότητας 1990 για άνδρες και γυναίκες (Υπ. Απ. Κ3-3974/99).

19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	10.141	9.819	7.976	5.051
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	39.144	35.950
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	12.582	38.796	2.870	29.621
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	1.602	2.637	1.532	1.035
Προκαταβολές πελατών	39.590	41.204	39.347	40.945
Έξοδα πληρωτέα	9.049	3.631	42.208	29.984
Έσοδα επομένων χρήσεων	908	7.259	908	7.259
Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.658	3.742	2.571	2.856
Λοιποί πιστωτές	184	63	175	52
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές και Λοιπούς Πιστωτές	77.713	107.152	136.731	152.753
Μείον μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις: εγγυήσεις μισθωμάτων	(3.658)	(3.742)	(2.571)	(2.856)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	74.055	103.410	134.159	149.897

Οι υποχρεώσεις της εταιρείας και του Ομίλου από την εμπορική δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17.145	15.868	17.145	15.868
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.129	3.004	3.129	3.004
	<u>20.274</u>	<u>18.872</u>	<u>20.274</u>	<u>18.872</u>

Ο Όμιλος, στοχεύοντας σε χαμηλό χρηματοοικονομικό κόστος μακροπρόθεσμα, προχώρησε εντός του Φεβρουαρίου 2007 στην υπογραφή μιας νέας σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap) με τη Deutsche Bank. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προεισπράττει € 10.000 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ονομαστικού κεφαλαίου € 100.000 χιλ. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 5 ετήσιες δόσεις αρχομένης από 12 Φεβρουαρίου 2008. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 1,95% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias (DBFRUU index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Την 31 Δεκεμβρίου 2007, η εύλογη αξία της ανωτέρω σύμβασης ήταν € 10.926 χιλ.. Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 926 χιλ.

Παράλληλα με την υπογραφή της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, ο Όμιλος έκλεισε μια προηγούμενη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που είχε υπογραφεί εντός του 2005 με την Deutsche Bank. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προεισέπραξε € 7.200 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ενός ονομαστικού κεφαλαίου € 72.000 χιλ. Η εταιρία είχε την υποχρέωση να καταβάλλει 8 εξαμηνιαίες δόσεις αρχομένης από 14 Ιουνίου 2006. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονταν ως τόκοι επί του ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο συνδεδεμένο με το 5ετές EUR swap rate. Οι όροι της σύμβασης που έκλεισε και η εξέλιξη του 5ετούς EUR swap rate οδήγησαν σε συνολικό κόστος € 75 χιλ. για προείσπραξη € 7.200 χιλ για περίοδο 14 μηνών περίπου.

Παράλληλα με την παραπάνω νέα σύμβαση, βρίσκονται σε ισχύ δύο ακόμα συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank οι οποίες είχαν υπογραφεί τον Ιούλιο του 2006. Οι δύο συμβάσεις είναι παρόμοιες και σύμφωνα με τους όρους τους, η εταιρία προεισέπραξε € 3.800 χιλ. και € 2.000 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ονομαστικών κεφαλαίων € 38.000 χιλ. και € 20.000 χιλ. αντίστοιχα. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 10 εξαμηνιαίες δόσεις αρχομένης από 12 Ιανουαρίου και 28 Ιανουαρίου 2007 αντίστοιχα. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονται ως τόκοι επί των αντίστοιχων ονομαστικών κεφαλαίων με επιτόκιο 2% για το πρώτο εξάμηνο. Μετά το πρώτο εξάμηνο, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφορά μεταξύ του 10ετούς και του 2ετούς επιτοκίου ανταλλαγής δολαρίου ΗΠΑ. Την 31 Δεκεμβρίου 2007, μετά από την πληρωμή των πρώτων δύο δόσεων τον Ιανουάριο και Ιούλιο 2007 για την κάθε σύμβαση (€ 771 χιλ. και € 408 χιλ. αντίστοιχα υπολογισμένες με επιτόκιο 2%), η εύλογη αξία των ανωτέρω συμβάσεων ήταν € 3.064 χιλ. και € 1.623 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: €4.170 χιλ. και €2.220 χιλ. αντίστοιχα). Στα αποτελέσματα χρήσης, αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έσοδο ύψους € 336 χιλ και € 189 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2006: χρηματοοικονομικό έξοδο ύψους € 370 χιλ και € 220 χιλ. αντίστοιχα).

Σε ισχύ βρίσκεται και η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου, κυμαινόμενο σε σταθερό, με την Credit Suisse που έχει υπογράψει ο Όμιλος, από τον Ιανουάριο του 2006, με σκοπό να «κλειδωθεί» το χρηματοοικονομικό κόστος για το 76% του χαρτοφυλακίου sale & leaseback (SLB) και Build Operate Transfer (BOT) της 31.12.2007 (86% κατά την υπογραφή του). Το αρχικό κεφάλαιο κατά την υπογραφή της σύμβασης αυτής ήταν ύψους € 345 εκατ., με συνολική διάρκεια που ξεπερνάει τα 15 έτη. Ως αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής, το συνολικό χρηματοοικονομικό κόστος του τρέχοντος SLB και BOT χαρτοφυλακίου, που εντάσσεται στην σύμβαση, ανέρχεται στο 5,29%.

Εντός του Σεπτεμβρίου 2007, ο Όμιλος προχώρησε σε τροποποίηση της εν λόγω σύμβασης με την Credit Suisse με στόχο την περαιτέρω διασφάλιση των χρηματικών ροών που προκύπτουν. Η αποτίμηση της παραπάνω σύμβασης λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς επηρεάζεται επίσης από την προαναφερθείσα τροποποίηση. Πιο συγκεκριμένα, με την τροποποίηση της σύμβασης, η αποτίμηση της συναλλαγής εξαρτάται από την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 10ετούς και ετήσιας διάρκειας καθώς και την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 30ετούς και 10ετούς διάρκειας καθώς και τις πιθανότητες που υπάρχουν, αρχομένης από 30/1/2009, να μην ισχύουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες συνθήκες: η διαφορά μεταξύ EURIBOR 10ετούς διάρκειας και EURIBOR ετήσιας διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,05% και η διαφορά μεταξύ EURIBOR 30ετούς διάρκειας και EURIBOR 10ετούς διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,12%. Για όσο χρονικό διάστημα ισχύουν και οι δύο προαναφερθείσες συνθήκες, οι ροές εισπράξεων ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR ενώ οι ροές πληρωμών είναι σταθερές με επιτόκιο 5,29%. Από την 30/1/2009, στην περίπτωση που μία εκ των προαναφερθέντων συνθηκών δεν ισχύει θα υπάρξει επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου για όσες ημερολογιακές ημέρες συμβεί αυτό. Οι μεταβολές της διαφοράς καθώς και του ύψους των τριών επιτοκίων αναφοράς, επηρεάζουν την αποτίμηση της συναλλαγής και η επίδραση αυτή εμφανίζεται έως χρηματοοικονομικό έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης.

Την 31 Δεκεμβρίου 2007, η εύλογη αξία της ανωτέρω σύμβασης ήταν € 4.661 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2006: € 6.782 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 2.121 χιλ.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2007 ήταν € 470.419 χιλ. (2006: € 460.719 χιλ.).

21 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2006)	1.180	438
Αντιστροφή λοιπών προβλέψεων	(1)	(1)
Νέα πρόβλεψη για δικαστικές υποθέσεις	203	203
Χρήση πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(445)	(203)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2006)	937	437
Χρήση πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(50)	-
Αντιλογισμός πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(20)	(20)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)	867	417

Ο λογαριασμός προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα περιλαμβάνει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις σχετιζόμενες με δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν εις βάρος των εταιρειών του Ομίλου (βλέπε Σημείωση 31).

Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, αντιλογίστηκε πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου ύψους € 20 χιλ. και πιστώθηκε στα έξοδα διοίκησης.

Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, δεν σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση σε καμία εταιρεία του Ομίλου (2006: € 203 χιλ. – χρέωση στα έξοδα διοίκησης).

22 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Έσοδα ενοικίων	44.060	39.050	30.587	29.840
Πώληση ακινήτων	55.874	15.559	55.874	14.709
Κατασκευαστικά έργα	1.310	1.468	1.037	1.470
Λοιπά	50	0	65	104
	<u>101.293</u>	<u>56.077</u>	<u>87.563</u>	<u>46.121</u>

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα ακίνητα που διατηρεί για εμπορικούς σκοπούς, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι διάρκειας 8 ετών ή και περισσότερο.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος υπεκμισθώνει οριζόντιες ιδιοκτησίες (όροφοι κτιρίων, καταστήματα, θέσεις στάθμευσης) για τα οποία λειτουργεί και ως μισθωτής μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας 8 ετών ή και περισσότερο.

Τα ελάχιστα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα, βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Μέχρι 1 χρόνο	44.879	47.554	31.062	32.953
Από 1 έως και 5 χρόνια	179.737	192.046	126.153	135.594
Περισσότερο από 5 χρόνια	594.969	546.530	297.994	350.100
	<u>819.584</u>	<u>786.130</u>	<u>455.209</u>	<u>518.647</u>

Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν μόνο βασικό εγγυημένο μίσθωμα. Δεν περιλαμβάνουν μεταβλητό μίσθωμα με βάση τον κύκλο εργασιών των μισθωτών.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως δεδουλευμένο έσοδο από τα συμβόλαια πώλησης των κτιρίων Β και Γ του κτιριακού συγκροτήματος επί της Λεωφόρου Αθηνών 108-110. Για το κτίριο Β υπογράφηκε συμβόλαιο πώλησης με τον θεσμικό επενδυτή ακινήτων KanAm Grund την 18 Μαΐου 2007 με τίμημα € 47.096 χιλ, ενώ για το κτίριο Γ είχε υπογραφεί συμβόλαιο πώλησης με την εταιρία «ALLIANZ Α.Ε.Γ.Α.» την 24 Νοεμβρίου 2006 με τίμημα € 17.500 χιλ. Το έσοδο που λογίστηκε με βάση το ποσοστό αποπεράτωσης των κτιρίων υπό κατασκευή κατά τη διάρκεια της χρήσης παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Πάτμου και Αγράφων	1.625	3.588	1.625	3.588
Λεωφ. Αθηνών 108-110 Ν. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	53.507	10.320	53.507	10.320
Μαυρομιχάλη & Απόλλωνος	741	-	741	-
Λεωφ. Κηφισίας 49	-	850	-	-
	-	801	-	801
	<u>55.874</u>	<u>15.559</u>	<u>55.874</u>	<u>14.709</u>

23 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Κόστος πωληθέντων	1/1/2007-31/12/2007		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	5.743	55	3.638	9.436
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	34.862	-	-	34.862
Έξοδα μισθώσεων	20.185	-	15	20.200
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	300	-	202	503
Επισκευές και συντηρήσεις	86	-	92	178
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	48	48
Έξοδα προώθησης	48	208	151	408
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	246	594	478	1.318
Αμοιβές και έξοδα εργαλάβων	7.218	-	-	7.218
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	406	406
Προβλέψεις	-	-	1.932	1.932
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	128	128
Λοιποί φόροι	-	-	990	990
Λοιπά	5.218	129	1.146	6.493
Σύνολο	73.906	986	9.226	84.119

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2006-31/12/2006		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	1.729	54	2.947	4.731
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	17.464	-	-	17.464
Έξοδα μισθώσεων	19.507	-	62	19.569
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	217	-	211	428
Επισκευές και συντηρήσεις	118	-	79	197
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	43	43
Έξοδα προώθησης	-	76	84	161
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	118	310	978	1.406
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	389	389
Προβλέψεις	-	-	3.914	3.914
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	108	108
Λοιποί φόροι	-	-	598	598
Λοιπά	1.561	32	1.229	2.821
Σύνολο	40.714	472	10.643	51.829

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2007-31/12/2007		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	5.708	55	3.493	9.257
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	34.791	-	-	34.791
Έξοδα μισθώσεων	15.241	-	49	15.290
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	250	-	101	351
Επισκευές και συντηρήσεις	85	-	90	175
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	48	48
Έξοδα προώθησης	-	208	123	331
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	246	479	217	941
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	7.106	-	-	7.106
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	406	406
Προβλέψεις	-	-	1.041	1.041
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	(20)	(20)
Λοιποί φόροι	-	-	598	598
Λοιπά	5.199	107	1.073	6.379
Σύνολο	68.625	849	7.219	76.693

Εταιρικά Στοιχεία	Κόστος πωληθέντων	1/1/2006-31/12/2006		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	1.729	54	2.741	4.525
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	16.054	-	-	16.054
Έξοδα μισθώσεων	14.068	-	96	14.164
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	209	-	91	300
Επισκευές και συντηρήσεις	117	-	74	192
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	43	43
Έξοδα προώθησης	-	76	84	160
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	86	237	824	1.148
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	389	389
Προβλέψεις	-	-	1.712	1.712
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	311	311
Λοιποί φόροι	-	-	363	363
Λοιπά	1.549	25	1.132	2.706
Σύνολο	33.812	393	7.861	42.065

24 Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Πρόβλεψη προσωπικού (Σημ.24)	(449)	(248)	(495)	(214)
Ακύρωση προσυμφώνων	(146)	-	(146)	-
Αποζημιώσεις ενοικίων	-	(123)	-	(123)
Ζημιές από καταστροφή παγίων	-	(322)	-	-
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(445)	(370)	(273)	(140)
Ασφαλιστικά ταμεία	(0)	(7)	(0)	(2)
Έξοδα από δικαστικές αποφάσεις	-	(36)	-	(36)
Κλοπές / Υπεξαυρέσεις	(40)	-	(40)	-
Πρόβλεψη για υποτίμηση λοιπών αποθεμάτων	-	(15)	-	-
Λοιπά	(2)	(22)	(1)	(0)
	<u>(1.082)</u>	<u>(1.143)</u>	<u>(955)</u>	<u>(515)</u>

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα				
Ακύρωση προσυμφώνων	1.302	2.299	-	-
Αποζημιώσεις ενοικίων	154	160	154	51
Λοιπές αποζημιώσεις	3	218	3	1
Εγγυήσεις	10	4	0	0
Ασφαλιστικά ταμεία	-	3	-	-
Έσοδα από διαγραφές προμηθευτών	-	500	-	500
Λοιπά	1	2	-	1
	<u>1.469</u>	<u>3.186</u>	<u>157</u>	<u>553</u>

25 Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	12.465	6.921	9.392	4.776
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης	30.231	21.003	20.254	16.477
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	490	312	425	280
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	264	-	264	-
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	926	7.744	926	7.744
Λοιπά	1.679	901	1.465	688
	<u>46.056</u>	<u>36.881</u>	<u>32.726</u>	<u>29.966</u>

Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Πιστωτικοί τόκοι	2.165	539	1.495	143
Χρηματοοικονομικό έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση	4.131	9.505	4.131	2.441
Χρηματοοικονομικό έσοδο βάσει ΔΛΠ 32/39 - Εγγυήσεις	12	474	-	411
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	5.154	600	5.154	600
	<u>11.461</u>	<u>11.118</u>	<u>10.779</u>	<u>3.595</u>

Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(34.595)	(25.763)	(21.946)	(26.370)
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

26 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	12.516	10.355	11.398	6.919
Ασφαλιστικές εισφορές	4.309	3.639	3.938	2.136
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 18)	475	271	521	226
Λοιπά	197	117	159	77
	<u>17.497</u>	<u>14.382</u>	<u>16.016</u>	<u>9.357</u>

Από το συνολικό ποσό των παροχών σε εργαζομένους, μέρος έχει καταχωρηθεί ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και το υπόλοιπο περιλαμβάνεται στην παραγωγή σε εξέλιξη (απόθεμα αν πρόκειται για παραγωγή σε εξέλιξη προοριζόμενη προς πώληση ή επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή. Η ταξινόμηση έχει γίνει ως εξής:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης	9.436	4.731	9.257	4.525
Λοιπά έξοδα (Σημ.18)	449	248	495	214
Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	7.611	9.404	6.264	4.619
	<u>17.497</u>	<u>14.382</u>	<u>16.016</u>	<u>9.357</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Αριθμός εργαζομένων	521	492	505	386

27 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Φορολογία Εισοδήματος	2.506	2.036	2.055	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	(6.393)	32.003	(3.679)	2.649
	<u>(3.887)</u>	<u>34.039</u>	<u>(1.623)</u>	<u>2.649</u>

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων του Ομίλου, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο συντελεστή φόρου, επί των κερδών των ενοποιημένων εταιρειών. Η διαφορά έχει ως εξής:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Κέρδη προ φόρων	(11.645)	119.433	3.680	(30.908)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2007: 25% - 2006: 29%)	(2.911)	34.636	920	(8.963)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών σε προσωρινές διαφορές	602	(13.791)	-	(424)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(1.954)	(401)	(1.951)	(383)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	797	5.104	2.117	7.864
Χρήση προηγούμενων μη αναγνωρισμένων ζημιών από φόρους	(4.309)	-	(4.306)	-
Λοιποί φόροι επί των ακινήτων	518	108	459	-
Διαφορές Φορολογ. Ελέγχου προηγ. χρήσεων	1.348	1.806	1.138	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	2.023	6.577	-	4.555
Φορολογία	(3.887)	34.039	(1.623)	2.649

28 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(7.472)	86.187	5.303	(33.556)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,22)	2,54	0,16	(0,99)

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης.

Η Εταιρεία δεν έχει τίτλους μετατρέψιμους σε κοινές μετοχές, οι οποίοι να είναι μειωτικοί των κερδών, συνεπώς τα μειωμένα κέρδη ανά μετοχή δεν διαφέρουν από τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

29 Μερίσματα ανά μετοχή

Το διοικητικό συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει στην Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 όπως και για τη χρήση 2006.

Τα μερίσματα που έχουν πληρωθεί το 2007 και το 2006 ήταν € 2.170 χιλ. (ή € 0,06 ανά μετοχή) και € 13.578 χιλ. (ή € 0,40 ανά μετοχή) αντίστοιχα.

30 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Κέρδη μετά από φόρους		(7.758)	85.394	5.303	(33.556)
Αναμορφώσεις					
– φόρος εισοδήματος	27	(3.887)	34.039	(1.623)	2.649
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	7,8	551	471	399	343
– διαγραφές κατεστραμμένων παγίων	7	-	321	-	-
– (κέρδη) / ζημία από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	626	-	-
– (κέρδη) / ζημία από πώληση ενσώματων παγίων			(1)		(1)
– καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(5.388)	(138.905)	(22.121)	(10.515)
– Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	11	(1.372)	1.499	(1.372)	1.484
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	18	449	248	495	214
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	12	-	2.051	-	883
– Αύξηση λοιπών προβλέψεων		1.862	1.621	1.021	830
– Έξοδα τόκων	25	45.130	29.137	31.800	22.222
– Έσοδα τόκων	25	(6.308)	(10.519)	(5.626)	(2.996)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	25	(4.227)	7.144	(4.227)	7.144
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	9	-	-	(393)	7.648
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	9	-	-	6.960	11.498
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης					
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		1.382	2.134	(5.089)	18.746
– αποθέματα		5.798	(9.770)	5.620	(9.347)
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		(8.258)	37.411	(465)	58.005
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα		<u>17.974</u>	<u>42.901</u>	<u>10.681</u>	<u>75.250</u>

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αποτελούνται από:

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Κόστος πωληθέντων	6	-	1.476	-	-
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(626)	-	-
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	850	-	-

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα έσοδα από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων αποτελούνται από:

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Αναπόσβεστη αξία	7	1		1	
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση ενσώματων παγίων		(0)	1	(0)	1
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων		1	1	1	1

31 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες αυτές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος και η εταιρεία έχουν παράσχει εγγυήσεις σε τρίτους, στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων τους, συνολικού ύψους € 49.435 χιλ. (2006: € 48.698 χιλ.) και € 45.737 χιλ. (2006: € 47.455 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων και καλής εκτέλεσης.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 3.602 χιλ. (2006: € 3.962 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 867 χιλ. (2006: € 937 χιλ.) για τον Όμιλο και € 417 χιλ. (2006: € 437 χιλ.) για την Εταιρεία. Με βάση την εκτίμηση της διοίκησης της εταιρίας και των νομικών της συμβούλων, η πρόβλεψη κρίνεται επαρκής και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, εκκρεμούσαν δύο αιτήσεις για την ακύρωση οικοδομικών αδειών κτιρίων από την έκβαση των οποίων δεν αναμένεται να υπάρξουν οικονομικές επιπτώσεις. Επίσης, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων συνολικού ποσού € 1.881 χιλ. (2006: € 1.881 χιλ.)

Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εξής: η μητρική "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2006, η "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε." μέχρι και την χρήση 2002, η "ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2002, η "ΔΩΜΑ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 1998, η "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2002, η "ALTECO Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜ/ΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" μέχρι και την χρήση 1998 και η ΕΛΦΙΝΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ μέχρι και την χρήση 2004. Έχει σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη εις βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης καθώς και προηγούμενων χρήσεων και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

32 Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Ο Όμιλος και η εταιρεία μισθώνουν οριζόντιες ιδιοκτησίες (όροφοι κτιρίων, καταστήματα, θέσεις στάθμευσης) με μη-ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις αυτές έχουν διάφορους όρους σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος τα δικαιώματα ανανέωσης, και λοιπές ρήτρες και έχουν συνήθως διάρκεια 8 ή περισσότερων ετών.

Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Μέχρι 1 χρόνο	21.412	17.032	15.301	12.493
Από 1 έως και 5 χρόνια	50.030	51.029	45.669	41.459
Περισσότερο από 5 χρόνια	<u>25.578</u>	<u>23.788</u>	<u>23.844</u>	<u>17.661</u>
	<u>97.020</u>	<u>91.849</u>	<u>84.814</u>	<u>71.613</u>

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 31 Δεκεμβρίου 2007, το 35,02% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 64,98% των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο σε θεσμικούς επενδυτές εξωτερικού, σε θεσμικούς επενδυτές εσωτερικού και σε ιδιώτες επενδυτές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2007 - 31/12/2007	1/1/2006 - 31/12/2006
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	15	103
Διοικητικά Στελέχη	558	-	558	-
	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>573</u>	<u>104</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	-	1
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	1	-	-
Μάρβω Α.Ε.	-	4	-	4
Promise Cafe Ε.Π.Ε	26	-	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	134	-	-	-
	<u>163</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	124	135
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124</u>	<u>135</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	121	98
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	1.410	752	1.115	504
	<u>1.410</u>	<u>752</u>	<u>1.236</u>	<u>602</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.350	1.003	1.350	1.003
	<u>1.350</u>	<u>1.003</u>	<u>1.350</u>	<u>1.003</u>

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	42.016	36.476
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	956	829
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	1	2	1	1
Positive E.Π.Ε	499	499	490	490
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	48	48	48	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε. & ΣΙΑ Ε.Ε.	11.024	11.024	5.036	5.036
Μάρβω Α.Ε	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	7	-	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	128	-	128	-
Διοικητικά στελέχη	598	-	598	-
	<u>12.309</u>	<u>11.579</u>	<u>49.277</u>	<u>42.886</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.626	8.431
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.850	3.864
Alteco Α.Ε.	-	-	10.270	10.308
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	16.398	13.347
The Greek Coffee Company Α.Ε.	1	-	-	-
Διοικητικά στελέχη	12.580	38.796	2.870	29.621
	<u>12.582</u>	<u>38.796</u>	<u>42.014</u>	<u>65.571</u>

Τα συνδεδεμένα μέρη εξαιρουμένων των θυγατρικών αποτελούν εταιρίες στις οποίες ο βασικός μέτοχος της μητρικής ή μέλη της διοίκησης ασκούν δεσπόζουσα επιρροή.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τις συνήθεις τιμές και όρους που ισχύουν και για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα οφειλόμενα και εισπρακτέα ποσά προς και από τα συνδεδεμένα μέρη, δεν έχουν συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής και είναι άτοκα.

34 Επιχειρηματικές συνενώσεις

Κατά τη διάρκεια του 2007, δεν υπήρξε καμιά επιχειρηματική συνένωση.

Την 22 Μαΐου 2006, η Εταιρία απέκτησε το 99,00% της ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε. Βασικό περιουσιακό στοιχείο της εν λόγω εταιρίας αποτελεί οικοπεδική έκταση 6 στρεμμάτων περίπου επί της Λεωφ. Συγγρού 340 και λοιπών οδών, στο Δήμο Καλλιθέας. Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα. Η εξαγορασμένη εταιρεία συνεισέφερε στον όμιλο μηδενικά έσοδα και καθαρές ζημίες ποσού € 1.745 χιλ. για την περίοδο από 22 Μαΐου 2006 έως 31 Δεκεμβρίου 2006. Εάν η εξαγορά λάμβανε χώρα την 1 Ιανουαρίου 2006, η εξαγορασμένη εταιρεία θα συνεισέφερε έσοδα € 20 χιλ και καθαρές ζημίες € 2.613 χιλ.

Αναλυτικότερα η καθαρή θέση που εξαγοράστηκε και η υπεραξία που προέκυψε έχουν ως εξής:

Τίμημα εξαγοράς:	
Μετρητά που πληρώθηκαν	22.825
Συνολικό τίμημα αγοράς	22.825
Μείον: εύλογη αξία καθαρής θέσης στοιχείων που εξαγοράστηκαν	<u>(22.825)</u>
Υπεραξία	<u>-</u>

Το ενεργητικό και παθητικό που προέκυψαν από την εξαγορά είναι ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Εύλογη Αξία	Λογιστική Αξία
Ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα	114	114
Επενδυτικά Ακίνητα	30.533	-
Ενσώματα πάγια	346	5.092
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	14
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	11
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(1.505)	(1.505)
Καθαρές Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας	<u>(6.443)</u>	<u>-</u>
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	<u>23.056</u>	<u>3.726</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας (1,00%)	<u>(231)</u>	
Σύνολο καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εξαγοράστηκαν	<u>22.825</u>	
Καταβληθέν τίμημα σε μετρητά	22.825	
Ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα εξαγοραζόμενης θυγατρικής	(114)	
Καθαρό καταβληθέν τίμημα σε μετρητά	22.711	

Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εξαγοραζόμενης εταιρίας κατανεμήθηκε στην αξία του οικοπέδου και, κατά συνέπεια, δεν προέκυψε υπεραξία ή υποαξία από την παραπάνω εξαγορά.

35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Αναπροσαρμογή τιμήματος και τροποποίηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για το κτιριακό Συγκρότημα II στο Δέλτα Φαλήρου

Την 16 Ιανουαρίου 2008, η θυγατρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» υπέγραψε τροποποίηση του ισχύοντος συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing για το κτιριακό συγκρότημα II στο Δέλτα Φαλήρου. Εν συντομία, η τροποποίηση περιλαμβάνει:

- αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας του εν λόγω κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Alpha Leasing ύψους € 16,92 εκατ.

- μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,25% (από Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%).

2. Υπογραφή κοινοπρακτικής σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις Εμπορική Leasing και ATE Leasing για το υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340 – Εξόφληση του κοινού ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ».

Την 4 Ιανουαρίου 2008, η μητρική εταιρία και η θυγατρική της «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» υπέγραψαν κοινοπρακτική σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις εταιρίες Εμπορική Leasing και ATE Leasing για το υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340. Η σύμβαση περιλαμβάνει το 100% του ενοικιάσιμο χώρου, των κοινόχρηστων χώρων και του σταθμού αυτοκινήτων του εν λόγω κατασκευαζόμενου κτιρίου. Συγκεκριμένα, αφορά 4.578 τ.μ. γραφειακών χώρων, 9.185 τ.μ. χώρων εμπορικού χαρακτήρα, 2.133 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων και 400 θέσεις στάθμευσης.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι εικοσαετής και λήγει την 03.01.2028, με τίμημα € 80 εκατ. (αφορά 60% την μητρική εταιρία και 40% την ως άνω θυγατρική). Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80%. Οι καταβολές του τιμήματος από τις δύο εταιρίες leasing θα γίνουν τμηματικά.

Την 4 Ιανουαρίου 2008, με την υπογραφή της προαναφερθείσας σύμβασης, η θυγατρική εταιρία «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» προχώρησε σε εξόφληση του κοινού ομολογιακού δανείου που είχε υπογράψει την 16 Ιουνίου 2006 ύψους € 20 εκατ. με την Eurobank.

3. Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap)

Εντός του Φεβρουαρίου 2008, η εταιρία υπέγραψε μία νέα σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap) με τη Lehman Brothers International. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προεισπράττει € 7.000 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ονομαστικού κεφαλαίου € 70.000 χιλ. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 5 ετήσιες δόσεις αρχομένης από 11 Φεβρουαρίου 2009. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο κυμαινόμενο που σχετίζεται με τη διαφοροποίηση του δείκτη Macro Quantitative Currency Strategies (MarQCuS index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του Bloomberg.

Εντός του Φεβρουαρίου 2008, δεδομένων των ήδη αναφερθέντων αναπροσαρμογών των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που υπογράφηκαν κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2007 και το πρώτο τρίμηνο του 2008 όπως επίσης και της νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά στο υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφ. Συγγρού 340 καθώς και υπό το πρίσμα των προσδοκίων για σταδιακή μείωση των επιτοκίων της Ευρωζώνης, ο Όμιλος προχώρησε σε διαφοροποίηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse. Η διαφοροποίηση της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου αφορά στα παρακάτω σημεία:

- Αύξηση του κεφαλαίου της εν λόγω σύμβασης στα επίπεδα των τρεχουσών υποχρεώσεων κεφαλαίου από συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης ώστε να καλύπτει περίπου το 100% αυτών.
- Μεταβολή των επιτοκίων ως εξής: Ο Όμιλος εισπράττει το σύνολο των μισθωμάτων (μεταβαλλόμενα κατά τα επίπεδα του EURIBOR μηνιαίας ή τριμηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,37%) για τις συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 1,19% πλέον σταθμισμένης απόσβεσης του κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου.
- Μείωση του ρίσκου των χρηματικών εισροών στα 2/3 του νέου κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Πιο συγκεκριμένα, η αποτίμηση της συναλλαγής εξαρτάται από την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 10ετούς και ετήσιας διάρκειας καθώς και την πορεία της διαφοράς μεταξύ του

EURIBOR 30ετούς και 10ετούς διάρκειας καθώς και τις πιθανότητες που υπάρχουν, να μην ισχύουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες συνθήκες: η διαφορά μεταξύ EURIBOR 10ετούς διάρκειας και EURIBOR ετήσιας διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από $-0,05\%$ και η διαφορά μεταξύ EURIBOR 30ετούς διάρκειας και EURIBOR 10ετούς διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από $-0,12\%$. Για όσο χρονικό διάστημα ισχύουν και οι δύο προαναφερθείσες συνθήκες, οι ροές εισπράξεων ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR μηνιαίας ή τριμηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου $2,37\%$ ενώ οι ροές πληρωμών ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου $1,19\%$. Από την 30/7/2009 έως και την 30/1/2020, στην περίπτωση που μία εκ των προαναφερθέντων συνθηκών δεν ισχύει θα υπάρξει επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου για όσες ημερολογιακές ημέρες συμβεί αυτό. Επίσης από την 30/1/2020, επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου θα υπάρξει μόνο εάν η πρώτη εκ των δύο συνθηκών δεν ισχύει. Η επίδραση των δύο συνθηκών στις χρηματικές ροές αφορά σε όσες ημερολογιακές ημέρες δεν ισχύουν οι παραπάνω συνθήκες στα χρονικά διαστήματα που αφορούν η καθεμία. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι αυτές οι συνθήκες αφορούν τα 2/3 του κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου γεγονός που μειώνει τον κίνδυνο που αφορά στις χρηματικές ροές του Ομίλου.

- Μείωση της μεταβλητότητας των αποτιμήσεων της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Οι μεταβολές της διαφοράς καθώς και του ύψους των τριών επιτοκίων αναφοράς, επηρεάζουν την αποτίμηση της συναλλαγής και η επίδραση αυτή εμφανίζεται έως χρηματοοικονομικό έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης. Το γεγονός ότι δεν αφορά το σύνολο του κεφαλαίου της σύμβασης καθώς και το γεγονός ότι οι χρηματικές εκροές ακολουθούν τις διακυμάνσεις του Euribor μηνιαίας διάρκειας σε ένα περιβάλλον προσδοκιών για προσεχή μείωση των επιτοκίων μειώνει την μεταβλητότητα των αποτιμήσεων της εν λόγω σύμβασης.

Εντός του Μαρτίου 2008, η εταιρία προχώρησε σε διαφοροποιήσεις των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank. Λόγω της πολύ θετικής εξέλιξης των δεικτών και των καμπυλών επιτοκίου στα οποία βασίζονταν οι εν λόγω τρεις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (βλ. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα) η εταιρία αποφάσισε να προχωρήσει σε εξασφάλιση ενός μέρους του οφέλους. Πιο αναλυτικά, η εταιρία διαφοροποίησε τις θέσεις της στις συμβάσεις των οποίων η πορεία ήταν βασισμένη στην πορεία της καμπύλης της διαφορά μεταξύ του 10ετούς και του 2ετούς επιτοκίου ανταλλαγής δολαρίου ΗΠΑ και έκλεισε τη θέση της στη σύμβαση της οποίας η πορεία ήταν βασισμένη στη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias δολαρίου (DBFRUU index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης (η τιμή του δείκτη ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg).

Από το Μάρτιο του 2008, οι όροι των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που βρίσκονται σε ισχύ είναι:

Για τη σύμβαση των € 38.000 χιλ. ονομαστικού κεφαλαίου, η εταιρία έχει ήδη καταβάλλει τις πρώτες τρεις δόσεις τον Ιανουάριο και Ιούλιο 2007 καθώς και Ιανουάριο 2008 υπολογισμένες με επιτόκιο 2% . Από τον Ιανουάριο του 2009, η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις και μία μηνιαία οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο $2,25\%$ για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι $3,90\%$ και ελάχιστο $0,00\%$.

Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύμβαση των € 20.000 χιλ. ονομαστικού κεφαλαίου.

Όσον αφορά στη σύμβαση των € 100.000 χιλ. η πορεία της οποίας ήταν εξαρτώμενη από το δείκτη Forward Rate Bias δολαρίου (DBFRUU index), η εταιρία έκλεισε τη θέση της υπογράφοντας την αντίστροφη σύμβαση με την Deutsche Bank. Η σύμβαση συνεχίζει να ισχύει με διαφοροποιημένους όρους. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρία έχει ήδη καταβάλλει την πρώτη δόση τον Φεβρουάριο υπολογισμένη με επιτόκιο $1,95\%$. Από τον Μάρτιο του 2008, η σύμβαση αυτή έχει χωριστεί σε δύο μέρη. Για ονομαστικό κεφάλαιο ύψους € 21.000 χιλ., η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο $2,25\%$ για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι $3,90\%$ και ελάχιστο $0,00\%$. Για ονομαστικό κεφάλαιο

ύψους € 79.000 χιλ., η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη μέση διαφοροποίηση του δείκτη EUR DB Balanced Harvest Index (DBHVBEUI index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι 3,90% και ελάχιστο 0,00%.

Συνοψίζοντας, με τη μεταβολή των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank, η εταιρία μειώνει τον κίνδυνο ρευστότητας μειώνοντας το μέγιστο κουπόνι και κλείνει τις θέσεις της έναντι της εξέλιξης του δολαρίου, προσχωρώντας σε θέσεις που, με βάση τις προσδοκίες για πτώση των ευρωπαϊκών επιτοκίων, αναμένει ότι θα οδηγήσουν σε θετική εξέλιξη τις ανωτέρω συμβάσεις και μειωμένο χρηματοοικονομικό κόστος. Ταυτόχρονα, δημιουργείται η πιθανότητα, η εταιρία να καταβάλλει στην Deutsche Bank ποσό μικρότερο από αυτό που προεισέπραξε ως τόκους υπολογισμένους επί του ονομαστικού κεφαλαίου όλων των συμβάσεων αφού το ελάχιστο κουπόνι είναι 0,00%.

4. Φορολογικός έλεγχος της μητρικής εταιρίας

Τον Φεβρουάριο του 2008, περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2004, 2005 και 2006 για την μητρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 4.067 χιλ. εκ των οποίων, λόγω των σχετικών προβλέψεων από προηγούμενες χρήσεις, ποσό € 1.669 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2007.



Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.
Λεωφόρος Κηφισίας 340
Νέο Ψυχικό 154 51
Αθήνα, Ελλάδα

Θέμα: Πιστοποιητικό Εκτίμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2007

Αθήνα, 26 Μαρτίου 2008

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με τους όρους του διορισμού μας ως ανεξάρτητοι εκτιμητές, προβήκαμε στην αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων και των κτιρίων ("Ακίνητη Περιουσία") που όπως μας υποδείχθηκε ανήκουν στην εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (ΜΒΔΤ) καθώς και στις θυγατρικές της εταιρείες (για λόγους συντομίας η "Εταιρεία") στην Ελλάδα. Η Colliers International Hellas ανέλαβε κατόπιν της ανωτέρω ανάθεσης από την εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε., να εκφράσει την ανεξάρτητη και αντικειμενική της άποψη για τον προσδιορισμό της "Εύλογης Αξίας" των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Τα ακίνητα χρησιμοποιούνται για επενδυτικούς σκοπούς και σε ορισμένες περιπτώσεις προορίζονται για ανάπτυξη ή βρίσκονται ήδη υπό ανάπτυξη. Η ανάλυση της αποτίμησης των ανωτέρω ακινήτων αλλά και των υπολοίπων του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνεται στο κύριο τμήμα της Έκθεσής μας, με τις τελικές εκτιμώμενες αξίες να συνοψίζονται στους πίνακες που ακολουθούν, καθώς και σε άλλα τμήματα της Έκθεσης Αποτίμησης στις κατάλληλες επιμέρους ενότητες και κατηγορίες.

Ο σκοπός της Έκθεσης Αποτίμησης είναι να παρέχει βοήθεια στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. κατά των προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των περιουσιακών της στοιχείων. Η λειτουργία της Έκθεσης Αποτίμησης είναι να παρέχει πληροφόρηση στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. αναφορικά με την Εύλογη Αξία της ακίνητης περιουσίας της για την αναμόρφωση των οικονομικών της καταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – ΔΛΠ και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης – ΔΠΧΠ.

Οι προσδιορισθείσες αξίες κατά την ημερομηνία αποτίμησης που ήταν η 31^η Δεκεμβρίου 2007 υπόκεινται στις Προϋποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης, προσθετικά οιασδήποτε άλλης παραδοχής, η οποία ενδέχεται να περιέχεται στο κυρίως κείμενο της Έκθεσης Αποτίμησης. Κατά την διάρκεια του έργου της αποτίμησης η εταιρεία μας :

- ✓ Διενέργησε επί τόπου διερευνήσεις και αυτοψίες για την πλειοψηφία των υπό εκτίμηση ακινήτων,
- ✓ Στηρίχθηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία, καθώς και σε προηγούμενες εκθέσεις αποτίμησης,
- ✓ Διενέργησε ανάλυση της αγοράς ακινήτων αναφορικά με τις επικρατούσες τιμές πώλησης και μίσθωσης για συγκρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, και
- ✓ Έλαβε υπόψη τους παράγοντες της αγοράς και διαπίστωσε τις επιπτώσεις τους αναφορικά με τις προσδιορισθείσες αξίες για τα υπό εξέταση περιουσιακά στοιχεία.



Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Η αποτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για την παροχή πληροφοριών στην Διοίκηση της Εταιρείας, αναφορικά με την Εύλογη Αξία των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να αναμορφώσει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της.

Συνεπώς, το παραδοτέο δεν προορίζεται για καμία άλλη χρήση ή για διανομή σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη ρητή γνώση και έγγραφη συγκατάθεση της Colliers International. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελεί γνωμάτευση ή επενδυτική συμβουλή και δεν θα πρέπει να ερμηνευθεί ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεσή μας δεν συντάχθηκε για την χρήση Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού ή Εταιρείας Ανάπτυξης Ακινήτων (πέραν του πελάτη) ή οποιουδήποτε τρίτου μέρους και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί ως υποκατάστατο ή επιπρόσθετο άλλων ερευνών ή διαδικασιών που μια Τράπεζα ή άλλο τρίτο μέρος, θα πρέπει να αναλάβει για σκοπούς εξέτασης μιας συναλλαγής με την Εταιρεία.

Η αποτίμηση που πραγματοποιήσαμε βασίστηκε στην υπόθεση ότι η Εταιρεία υφίσταται και θα συνεχίσει να υφίσταται και στο μέλλον ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Η μελέτη αποτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης και συνάδει απόλυτα με τα πρότυπα και τους κώδικες δεοντολογίας των επαγγελματικών ενώσεων και οργανισμών που είμαστε μέλη.

Ως ημερομηνία αποτίμησης ορίσθηκε η 31^η Δεκεμβρίου 2007.

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η «Αγοραία Αξία».

«Η πλέον πιθανή τιμή πώλησης ενός ακινήτου στα πλαίσια της λογικής έκθεσής του υπό το καθεστώς μιας ανταγωνιστικής και ελεύθερης αγοράς σε ορισμένη ημερομηνία, σε μετρητά ή με όρους αντίστοιχους ή ακριβώς επεκφρασμένους όρους, υπό συνθήκες δίκαιης πώλησης, όπου ο πωλητής και ο αγοραστής ενεργούν με σύνεση, με πλήρη γνώση των δεδομένων της αγοράς και γνώμονα το προσωπικό τους συμφέρον, και με την προϋπόθεση ότι κανένας από τους δύο δεν βρίσκεται υπό πίεση»

Οι ορισμοί Αγοραία Αξία και Εύλογη Αξία, όπως αυτοί εμφανίζονται στα λογιστικά πρότυπα, είναι συμβατοί, εάν όχι σε κάθε περίπτωση, ακριβώς ταυτόσημοι όροι. Η Εύλογη Αξία, αποτελεί μία λογιστική έννοια, και ορίζεται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καθώς και σε άλλα λογιστικά πρότυπα, ως το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλάσσονταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με επίγνωση και με τη θέληση τους σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Πριν από κάθε έκθεση αποτίμησης, πρέπει να ορισθεί η προσδιοριζόμενη αξία. Η γενικότερη θεωρία της αξίας μπορεί να διαχωριστεί σε δύο κατηγορίες: η αξία αντικατάστασης από την τμηματική διάθεση και η αξία σε χρήση. Η Αξία Αντικατάστασης αντιπροσωπεύει τις ενέργειες των αγοραστών, πωλητών, και επενδυτών, και θεωρεί την αξία με την οποία δύναται η ιδιοκτησία να μεταβιβασθεί τμηματικά στην ελεύθερη αγορά. Αξία σε Χρήση, είναι η αξία εξειδικευμένων ιδιοκτησιών και παγίων, που θεωρούνται ως συστατικά μέρη μιας ευρύτερης οικονομικής μονάδας και αντικατοπτρίζουν τον βαθμό, κατά τον οποίο τα πάγια συμμετέχουν στην δημιουργία κερδών της υπό καθεστώς συνέχισης της δραστηριότητας, οντότητας. Οι προαναφερθείσες αξίες μπορεί να έχουν επιρροή στην ανάλυση της αποτίμησης.

Για τις ανάγκες του παρόντος έργου και της αποτίμησης των διακεκριμένων παγίων, θα χρησιμοποιήσουμε την Αξία Αντικατάστασης.

Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Δεν διεξήχθη έλεγχος των κερδών και των ταμειακών ροών, για την εξακρίβωση της επάρκειας της απόδοσης της επένδυσης στα υπό εξέταση περιουσιακά στοιχεία. Στην Έκθεση Αποτίμησης παρατίθενται οι Όροι και Περιορισμοί και τα στοιχεία διαθέσιμα σε εμάς για τον καθορισμό των συμπερασμάτων μας.

Σύμφωνα με την έρευνα, μελέτη, εξέταση, διερεύνηση και ανάλυση που διενεργήσαμε, όπως αυτή διατυπώνεται στην προαναφερθείσα Έκθεση Αποτίμησης, εκφράζουμε την αντικειμενική και ανεξάρτητη άποψη ότι η Αγοραία Αξία των εν λόγω ακινήτων με ημερομηνία την 31^η Δεκεμβρίου 2007, εκτιμάται σε:

Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία 2007 (€) (στρογγυλοποιημένη)
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	66.541.000
Οικόπεδα	11.330.000
Ακίνητα Υπό Κατασκευή	263.300.000
Συμβάσεις Παραχώρησης Εκμετάλλευσης (BOT)	145.625.000
Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης	43.140.000
Μερικό Σύνολο	529.936.000

Χαρτοφυλάκιο των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία 2007 (€) (στρογγυλοποιημένη)
Αξία των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης με Τρίτους Μισθωτές	174.731.000
Παρούσα Αξία της Υπολειμματικής Αξίας των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	520.126.000
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	694.857.000
Αξία των Υποχρεώσεων των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Μίσθωσης	-312.779.640
Καθαρή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	382.077.360

Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία 2007 (€) (στρογγυλοποιημένη)
Άλλες Κατηγορίες Ακινήτων	529.936.000
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	694.857.000
Μικτή Αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	1.224.793.000
Μείον: Αξία των Υποχρεώσεων των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Μίσθωσης	-312.779.640
Μείον: Καθαρή Παρούσα Αξία των Υποχρεώσεων Καταβολής Μισθωμάτων των Συμβάσεων Παραχώρησης Εκμετάλλευσης (BOT)	-36.360.000
Καθαρή Αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	875.653.360



Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Η μελέτη μας εκπονήθηκε σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης, όπως αυτά ορίζονται από την Αμερικάνικη Ένωση Εκτιμητών (American Society of Appraisers - "ASA"). Επιπρόσθετα η Έκθεση Αποτίμησης είναι σύμφωνη με τα Ενιαία Πρότυπα Επαγγελματικών Εκτιμήσεων του "Appraisal Foundation" και τις Αρχές Εκτιμητικής και τον Κώδικα Δεοντολογίας της Αμερικάνικης Ένωσης Εκτιμητών "ASA" και του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (Royal Institute of Chartered Surveyors – "RICS")

Με εκτίμηση,

Ανδρέας Μαραμπός
Διευθύνων Σύμβουλος

Δημήτρης Παπαχρήστος
Head of Valuation

Σπύρος Ράπτης
Senior Professional Valuer

Γιώργος Ντούσιας
Senior Valuation Consultant

Προϋποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Προϋποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

1. Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη. Οι όροι αυτοί δεσμεύουν τα μέρη, νόμιμους εκπροσώπους, διαχειριστές και εντολοδόχους, και η Εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (για λόγους συντομίας η Εταιρεία) παραμένει δεσμευμένη ακόμα και στην περίπτωση που το ιδιοκτησιακό καθεστώς της επιχείρησης ή των παγίων, διαφοροποιηθεί.

2. Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνώμη «fairness opinion».

3. Εμπιστευτικότητα

Η Colliers International απαιτεί ότι η Εταιρεία θα τηρήσει εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτήν. Η Εταιρεία αποδέχεται και συμφωνεί να μην κοινοποιήσει την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή της Colliers International εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά οχήματα, τα οποία η Εταιρεία σκέφτεται να ιδρύσει σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Colliers International παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει η Colliers International established.

Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

4. Δήλωση Αξιοπιστίας

Η Colliers International συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη.

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας.

Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα.

5. Αποζημίωση

Η Εταιρεία συμφωνεί να αποζημιώσει την Colliers International, αλλά και να την απαλλάξει από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά της Colliers International Finance, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου της Colliers International, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά της Colliers International κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

6. Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιαδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

7. Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά.

Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης.

Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία.

Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

8. Απόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

9. Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης.

Οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους.

Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί.

Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων γηπέδων και κτιρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβείς, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από την Colliers International, για την στατικότητα τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε.
«ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.»**Για τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τα πεπραγμένα της χρήσεως 2007**

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2007 και σας γνωρίζουμε συνοπτικά τα παρακάτω :

Ο Ετήσιος και Ενοποιημένος Ισολογισμός της εταιρίας μας μαζί με τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως, Μεταβολών Καθαρής Θέσεως και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών καταρτίσθηκε με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία και τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καλύπτει την διαχειριστική χρήση 1/1/2007 - 31/12/2007 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2007.

Το 2007 αποδείχτηκε μια ακόμη σημαντική χρονιά για τον Όμιλο “Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.”. Εκπληρώσαμε με επιτυχία τους στόχους μας σημειώνοντας σημαντική πρόοδο στα έργα υπό κατασκευή και ενισχύοντας το κατασκευαστικό και μισθωτικό χαρτοφυλάκιο εργασιών μας.

Η καθαρή αξία του ενεργητικού (NAV/share) προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανά μετοχή μειώθηκε κατά 2% σε € 19,97 για τον Όμιλο σε σύγκριση με το 2006. Η Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανά μετοχή μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε € 15,62 σημειώνοντας μείωση 1% συγκριτικά με το 2006. Ο Όμιλος εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους € 7,8 εκατ. σε σχέση με κέρδη προ φόρων € 85,4 εκατ. το 2006. Τα αποτελέσματα αυτά οφείλονται κυρίως στις μειωμένες έναντι του 2006 υπεραξίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα προέκυψαν συνολικές υπεραξίες επενδυτικών ακινήτων € 5 εκατ. (κυρίως από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Αγ. Άννης & Πολυκάρπου στον Βοτανικό) έναντι € 139 εκατ. το 2006 λόγω της ολοκλήρωσης του συγκροτήματος στο Δέλτα Φαλήρου.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2007 αποτιμήθηκε στα € 1.232 εκατ., σημειώνοντας αύξηση 3% συγκριτικά με € 1.195 εκατ. της αντίστοιχης αποτίμησης του 2006. Η αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του ομίλου αποδίδεται εν μέρει στα επιπλέον κόστη που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της κατασκευής των ακινήτων της Λεωφόρου Συγγρού 340, του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό και του τουριστικού συγκροτήματος στον Πόρο, καθώς και στην αύξηση της αξίας του οικοπέδου στο Βοτανικό, η οποία οδήγησε σε κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας του.

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΟ ΣΟΥΝΙΟ

Τον Ιανουάριο του 2008, εξεδόθη και η τελευταία από τις τρεις απαιτούμενες οικοδομικές άδειες, για την κατασκευή τριών ανεξάρτητων ξενοδοχειακών μονάδων πέντε αστέρων, συνολικής επιφανείας ανωδομής 12.000 τ.μ. σε παραθαλάσσιο οικόπεδο που ανήκει στον Όμιλο. Η κατασκευή θα ξεκινήσει άμεσα και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 15 μηνών. Η αξιοποίηση του οικοπέδου στην περιοχή του Σουνίου, σε ένα ιδιαίτερα προνομακό σημείο, θα είναι τέτοια ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων hotel operators με στόχο την εξασφάλιση μακροχρόνιων μισθωτικών συμβολαίων λειτουργίας των μονάδων που θα αναπτυχθούν.

ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ - ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΣΥΓΓΡΟΥ 340

Ο Όμιλος προχωρά με γρήγορους ρυθμούς την κατασκευή του κτιρίου καταστημάτων - γραφείων με επιφάνεια ανωδομής άνω των 14.000 τ.μ. αποθηκευτικούς χώρους 2.000 τ.μ. και 393 θέσεις στάθμευσης επί της Λεωφόρου Συγγρού 340. Το ακίνητο επί του οποίου κατασκευάζεται το προαναφερθέν κτίριο αποκτήθηκε από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της χρήσης 2006 μέσω της απόκτησης μίας θυγατρικής και περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα. Η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο και η ανωδομή του εν λόγω κτιρίου έχει ήδη ολοκληρωθεί.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΤΟΝ ΓΑΛΑΤΑ-ΠΟΡΟ

Ο Όμιλος έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την αναβάθμιση της υπάρχουσας ξενοδοχειακής μονάδας και την ολοκλήρωση των ημιανεξάρτητων μονάδων κατοικιών τουριστικής χρήσης. Έχουν ήδη ξεκινήσει οι εργασίες εσωτερικής διαμόρφωσης των κατοικιών τουριστικής χρήσης ενώ παράλληλα η ξενοδοχειακή μονάδα ανακαινίζεται. Η ολοκλήρωση του έργου αναμένεται για το τέλος του 2008.

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΤΟ ΒΟΤΑΝΙΚΟ

Κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης, η εταιρία αγόρασε συνολική έκταση 100 περίπου στρεμμάτων στο Βοτανικό, στην περιοχή της διπλής ανάπλασης που προβλέπεται από τον Ν.3481/2006. Με βάση τον παραπάνω νόμο, η εταιρία δώρισε στο Δήμο Αθηναίων ποσοστό 57% του οικοπέδου με εξασφάλιση του συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη συνολική έκταση του οικοπέδου. Εντός του 2007 η εταιρεία έλαβε άδεια και ολοκλήρωσε την κατεδάφιση των υφισταμένων κτισμάτων. Στις αρχές Ιουλίου 2007, εξεδόθη η άδεια εκσκαφών και οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων έχουν ήδη ολοκληρωθεί. Ήδη εντός του Μαρτίου 2008 εξεδόθη η υπ' αριθμ. 278/2008 οικοδομική άδεια κατασκευής μέρους των υπογείων χώρων στάθμευσης. Η διαδικασία για την έκδοση της οικοδομικής αδείας για το σύνολο του έργου εξελίσσεται κανονικά. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται στα τέλη του 2009.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια του 2007, ο Όμιλος υπέγραψε συμβόλαια πώλησης για σχεδόν € 50 εκατ. συμπεριλαμβανομένης και της πώλησης ενός από τα κτίρια του συγκροτήματος υπό κατασκευή επί της Λεωφόρου Αθηνών 108-110, και οικιστικών ακινήτων στο κτιριακό συγκρότημα υπό κατασκευή στο Μορτερό Ν. Ερυθραίας και στην οδό Πάτμου και Αγράφων.

ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ 108-110

Κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης η ΜΒΔΤ υπέγραψε οριστικό συμβόλαιο πώλησης για το κτίριο Γ επιφάνειας 5.000 τ.μ. και 112 θέσεων στάθμευσης, έναντι συνολικού τιμήματος € 17,5 εκατ., με τον πολυεθνικό ασφαλιστικό όμιλο Allianz, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσης υπογράφηκε συμβόλαιο πώλησης για το κτίριο Β με τον θεσμικό επενδυτή ακινήτων KanAm Grund με τίμημα € 47,1 εκατ. Το έσοδο που λογίστηκε με βάση το ποσοστό αποπεράτωσης των κτιρίων ανήλθε σε € 53,5 εκατ.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η πώληση οικιστικών ακινήτων στην οδό Πάτμου και Αγράφων συνείσφερε € 1,6 εκατ. στο κύκλο εργασιών κατά τη διάρκεια του έτους 2007. Στο οικιστικό συγκρότημα κατοικιών επί της οδού Γυμναστηρίου στο Μορτερό Ν. Ερυθραίας υπεγράφησαν κατά την διάρκεια της χρήσης δύο συμβόλαια ύψους € 880 χιλ. και λογίστηκε έσοδο με βάση το ποσοστό αποπεράτωσης των κτιρίων που ανήλθε σε € 741 χιλ.

ΝΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υπογράφηκε προσύμφωνο σύμβασης μισθώσεως καταστημάτων με τη Media Markt συνολικής επιφάνειας 7.291 τ.μ., με αντίστοιχους αποθηκευτικούς χώρους επιφάνειας 1.772 τ.μ. για το ανεγειρόμενο κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340 και λοιπών οδών, έναντι αρχικού ετήσιου μισθώματος € 2.340 χιλ. και εγγυημένη χρονική διάρκεια δέκα ετών δυνάμενη να παραταθεί για δέκα επιπλέον έτη. Η συγκεκριμένη σύμβαση μισθώσεως αντιπροσωπεύει περίπου το 50% του συνολικού εμπορικού εκμεταλλεύσιμου χώρου. Η παράδοση του ακινήτου θα συντελεστεί έως τις 30/8/2008. Η εταιρία βρίσκεται σε προχωρημένες διαπραγματεύσεις για τη μίσθωση του υπόλοιπου χώρου και τα αναμενόμενα ετήσια μισθωτικά έσοδα για το ακίνητο θα ανέλθουν σε € 5.000 χιλ. περίπου.

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ SALE AND LEASEBACK

Κατά τη διάρκεια του 2007 έγινε επαναδιαπραγμάτευση τεσσάρων συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με γνώμονα την αύξηση των εσόδων που υπήρξε τα τελευταία χρόνια στις μισθωτικές συμβάσεις των εν λόγω ακινήτων βάσει της αναπροσαρμογής τους κατά τον Ελληνικό

Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 100 μονάδων βάσης. Οι επαναδιαπραγματεύσεις οδήγησαν σε συνολικές αυξήσεις των τιμημάτων πώλησης κατά € 48 εκατ. Πιο συγκεκριμένα αυξήθηκαν οι αξίες για το κτίριο επί της Πουλίου 6, για δύο συμβάσεις του ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 95-97, και για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 221.

Για το κτίριο επί της οδού Πουλίου 6, η τροποποίηση περιλαμβάνει αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας του εν λόγω κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Εθνική Leasing ύψους € 20,9 εκατ., επέκταση της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης έως την 25/11/2023 ήτοι για 105 επιπλέον μήνες και μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80% (από Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,20%).

Για το κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 95-97 η εταιρία υπέγραψε τροποποίηση του ισχύοντος συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που περιλαμβάνει αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας των εν λόγω οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Alpha Leasing ύψους € 13,6 εκατ., επέκταση της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης έως την 26/10/2027 ήτοι για 140 επιπλέον μήνες και μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,00% (από Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%).

Για το ίδιο κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 95-97 η εταιρία υπέγραψε τροποποίηση του ισχύοντος συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που περιλαμβάνει αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Πειραιώς Leasing ύψους € 10 εκατ., επέκταση της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης έως την 27/12/2027 ήτοι για 120 επιπλέον μήνες και μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80% (από Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%).

Για το κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 221 η εταιρία και η θυγατρική της “Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.” υπέγραψε τροποποίηση του ισχύοντος συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που περιλαμβάνει αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας του εν λόγω κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Πειραιώς Leasing ύψους € 4 εκατ., επέκταση της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης έως την 21/01/2028 ήτοι για 108 επιπλέον μήνες και μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80% (από Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,85%).

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια του 2007, ο όμιλος ΜΒΔΤ συμμετείχε σε μεγάλο αριθμό συνεδρίων συμπεριλαμβανομένων των ακόλουθων:

- Oddo Mid Cap Conference – Λυών, Ιανουάριος 2007
- Sal Oppenheim Greek Conference – Αθήνα, Μάρτιος 2007
- EPRA 2007 Annual Conference – Αθήνα, Σεπτέμβριος 2007
- Societe Generale - Pan European Real Estate Conference – Λονδίνο, Οκτώβριος 2007

ΜΕΡΙΣΜΑ

Η Εταιρία δεν θα διανείμει μέρισμα στους μετόχους της για την οικονομική χρήση του 2007. Το γεγονός αυτό είναι αποτέλεσμα των περιορισμένων πωλήσεων ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2007 σε εφαρμογή της στρατηγικής του Ομίλου για διακράτηση της πλειοψηφίας των ακινήτων που κατασκευάζει και τα οποία παράγουν εισόδημα σε συνδυασμό με την ανάγκη σημαντικών κεφαλαιακών επενδύσεων για την χρηματοδότηση του τρέχοντος κατασκευαστικού προγράμματος.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς, μεταβολές τιμών επιτοκίου), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο

ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων, εκτενής αναφορά των οποίων υπάρχει στις Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (Σημείωση 3).

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ 2007

Ακολουθεί παράθεση ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών για την κλειόμενη χρήση 2007 καθώς και την προηγούμενη

Δείκτες	Περιγραφή	2007	2006
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη μετά από φόρους / Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	-1,4%	15,7%
Δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών εξόδων	Κέρδη προ φόρων και τόκων / Χρηματοοικονομικά έξοδα	0,7	5,6
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο Ενεργητικού	62,3%	60,5%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Αναπροσαρμογή τιμήματος και τροποποίηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για το κτιριακό Συγκρότημα II στο Δέλτα Φαλήρου

Την 16 Ιανουαρίου 2008, η θυγατρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» υπέγραψε τροποποίηση του ισχύοντος συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing για το κτιριακό συγκρότημα II στο Δέλτα Φαλήρου. Εν συντομία, η τροποποίηση περιλαμβάνει:

- αναπροσαρμογή τιμήματος αγοραπωλησίας του εν λόγω κτιρίου με επιπλέον καταβολή τιμήματος από την Alpha Leasing ύψους € 16,92 εκατ.
- μείωση του επιτοκίου της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,25% (από Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%).

2. Υπογραφή κοινοπρακτικής σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις Εμπορική Leasing και ATE Leasing για το υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340 -Εξόφληση του κοινού ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ».

Την 4 Ιανουαρίου 2008, η μητρική εταιρία και η θυγατρική της “Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ” υπέγραψαν κοινοπρακτική σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις εταιρίες Εμπορική Leasing και ATE Leasing για το υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340. Η σύμβαση περιλαμβάνει το 100% του ενοικιάσιμο χώρου, των κοινόχρηστων χώρων και του σταθμού αυτοκινήτων του εν λόγω κατασκευαζόμενου κτιρίου. Συγκεκριμένα, αφορά 4.578 τ.μ. γραφειακών χώρων, 9.185 τ.μ. χώρων εμπορικού χαρακτήρα, 2.133 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων και 400 θέσεις στάθμευσης.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι εικοσαετής και λήγει την 03.01.2028, με τίμημα € 80 εκατ. (αφορά 60% την μητρική εταιρία και 40% την ως άνω θυγατρική). Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80%. Οι καταβολές του τιμήματος από τις δύο εταιρίες leasing θα γίνουν τμηματικά.

Την 4 Ιανουαρίου 2008, με την υπογραφή της προαναφερθείσας σύμβασης, η θυγατρική εταιρία «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» προχώρησε σε εξόφληση του κοινού ομολογιακού δανείου που είχε υπογράψει την 16 Ιουνίου 2006 ύψους € 20 εκατ. με την Eurobank.

3. Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap)

Εντός του Φεβρουαρίου 2008, η εταιρία υπέγραψε μία νέα σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap) με τη Lehman Brothers International. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προεispράττει € 7.000 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ονομαστικού κεφαλαίου € 70.000 χιλ. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 5 ετήσιες δόσεις αρχομένης από 11 Φεβρουαρίου 2009. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο κυμαινόμενο που

σχετίζεται με τη διαφοροποίηση του δείκτη Macro Quantitative Currency Strategies (MarQCuS index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του Bloomberg.

Εντός του Φεβρουαρίου 2008, δεδομένων των ήδη αναφερθέντων αναπροσαρμογών των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που υπογράφηκαν κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2007 και το πρώτο τρίμηνο του 2008 όπως επίσης και της νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά στο υπό κατασκευή κτίριο επί της Λεωφ. Συγγρού 340 καθώς και υπό το πρίσμα των προσδοκιών για σταδιακή μείωση των επιτοκίων της Ευρωζώνης, ο Όμιλος προχώρησε σε διαφοροποίηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse. Η διαφοροποίηση της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου αφορά στα παρακάτω σημεία:

- Αύξηση του κεφαλαίου της εν λόγω σύμβασης στα επίπεδα των τρεχουσών υποχρεώσεων κεφαλαίου από συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης ώστε να καλύπτει περίπου το 100% αυτών.
- Μεταβολή των επιτοκίων ως εξής: Ο Όμιλος εισπράττει το σύνολο των μισθωμάτων (μεταβαλλόμενα κατά τα επίπεδα του EURIBOR μηνιαίας ή τριμηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,37%) για τις συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 1,19% πλέον σταθμισμένης απόσβεσης του κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου.
- Μείωση του ρίσκου των χρηματικών εισροών στα 2/3 του νέου κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Πιο συγκεκριμένα, η αποτίμηση της συναλλαγής εξαρτάται από την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 10ετούς και ετήσιας διάρκειας καθώς και την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 30ετούς και 10ετούς διάρκειας καθώς και τις πιθανότητες που υπάρχουν, να μην ισχύουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες συνθήκες: η διαφορά μεταξύ EURIBOR 10ετούς διάρκειας και EURIBOR ετήσιας διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,05% και η διαφορά μεταξύ EURIBOR 30ετούς διάρκειας και EURIBOR 10ετούς διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,12%. Για όσο χρονικό διάστημα ισχύουν και οι δύο προαναφερθείσες συνθήκες, οι ροές εισπράξεων ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR μηνιαίας ή τριμηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,37% ενώ οι ροές πληρωμών ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 1,19%. Από την 30/7/2009 έως και την 30/1/2020, στην περίπτωση που μία εκ των προαναφερθέντων συνθηκών δεν ισχύει θα υπάρξει επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου για όσες ημερολογιακές ημέρες συμβεί αυτό. Επίσης από την 30/1/2020, επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου θα υπάρξει μόνο εάν η πρώτη εκ των δύο συνθηκών δεν ισχύει. Η επίδραση των δύο συνθηκών στις χρηματικές ροές αφορά σε όσες ημερολογιακές ημέρες δεν ισχύουν οι παραπάνω συνθήκες στα χρονικά διαστήματα που αφορούν η καθεμία. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι αυτές οι συνθήκες αφορούν τα 2/3 του κεφαλαίου της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου γεγονός που μειώνει τον κίνδυνο που αφορά στις χρηματικές ροές του Ομίλου.
- Μείωση της μεταβλητότητας των αποτιμήσεων της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Οι μεταβολές της διαφοράς καθώς και του ύψους των τριών επιτοκίων αναφοράς, επηρεάζουν την αποτίμηση της συναλλαγής και η επίδραση αυτή εμφανίζεται έως χρηματοοικονομικό έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης. Το γεγονός ότι δεν αφορά το σύνολο του κεφαλαίου της σύμβασης καθώς και το γεγονός ότι οι χρηματικές εκροές ακολουθούν τις διακυμάνσεις του Euribor μηνιαίας διάρκειας σε ένα περιβάλλον προσδοκιών για προσηχή μείωση των επιτοκίων μειώνει την μεταβλητότητα των αποτιμήσεων της εν λόγω σύμβασης.

Εντός του Μαρτίου 2008, η εταιρία προχώρησε σε διαφοροποιήσεις των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank. Λόγω της πολύ θετικής εξέλιξης των δεικτών και των καμπυλών επιτοκίου στα οποία βασίζονταν οι εν λόγω τρεις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (βλ. Σημείωση 20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα) η εταιρεία αποφάσισε να προχωρήσει σε εξασφάλιση ενός μέρους του οφέλους. Πιο αναλυτικά, η εταιρεία διαφοροποίησε τις θέσεις της στις συμβάσεις των οποίων η πορεία ήταν βασισμένη στην πορεία της καμπύλης της διαφοράς μεταξύ του 10ετούς και του 2ετούς επιτοκίου ανταλλαγής δολαρίου ΗΠΑ και έκλεισε τη θέση της στη σύμβαση της οποίας η πορεία ήταν βασισμένη στη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias δολαρίου (DBFRUU index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης (η τιμή του δείκτη ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg).

Από το Μάρτιο του 2008, οι όροι των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που βρίσκονται σε ισχύ είναι: Για τη σύμβαση των € 38.000 χιλ. ονομαστικού κεφαλαίου, η εταιρία έχει ήδη καταβάλλει τις πρώτες τρεις δόσεις τον Ιανουάριο και Ιούλιο 2007 καθώς και Ιανουάριο 2008 υπολογισμένες με επιτόκιο 2%. Από τον Ιανουάριο του 2009, η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις και μία μηνιαία οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι 3,90% και ελάχιστο 0,00%.

Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύμβαση των € 20.000 χιλ. ονομαστικού κεφαλαίου.

Όσον αφορά στη σύμβαση των € 100.000 χιλ. η πορεία της οποίας ήταν εξαρτώμενη από το δείκτη Forward Rate Bias δολαρίου (DBFRUU index), η εταιρεία έκλεισε τη θέση της υπογράφοντας την αντίστροφη σύμβαση με την Deutsche Bank. Η σύμβαση συνεχίζει να ισχύει με διαφοροποιημένους όρους. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρία έχει ήδη καταβάλλει την πρώτη δόση τον Φεβρουάριο υπολογισμένη με επιτόκιο 1,95%. Από τον Μάρτιο του 2008, η σύμβαση αυτή έχει χωριστεί σε δύο μέρη. Για ονομαστικό κεφάλαιο ύψους € 21.000 χιλ., η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι 3,90% και ελάχιστο 0,00%. Για ονομαστικό κεφάλαιο ύψους € 79.000 χιλ., η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη μέση διαφοροποίηση του δείκτη EUR DB Balanced Harvest Index (DBHVBEUI index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Στη σύμβαση προβλέπεται μέγιστο κουπόνι 3,90% και ελάχιστο 0,00%.

Συνοψίζοντας, με τη μεταβολή των παραπάνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank, η εταιρία μειώνει τον κίνδυνο ρευστότητας μειώνοντας το μέγιστο κουπόνι και κλείνει τις θέσεις της έναντι της εξέλιξης του δολαρίου, προσχωρώντας σε θέσεις που, με βάση τις προσδοκίες για πτώση των ευρωπαϊκών επιτοκίων, αναμένει ότι θα οδηγήσουν σε θετική εξέλιξη τις ανωτέρω συμβάσεις και μειωμένο χρηματοοικονομικό κόστος. Ταυτόχρονα, δημιουργείται η πιθανότητα, η εταιρία να καταβάλλει στην Deutsche Bank ποσό μικρότερο από αυτό που προεισέπραξε ως τόκους υπολογισμένους επί του ονομαστικού κεφαλαίου όλων των συμβάσεων αφού το ελάχιστο κουπόνι είναι 0,00%.

4. Φορολογικός έλεγχος της μητρικής εταιρίας

Τον Φεβρουάριο του 2008, περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2004, 2005 και 2006 για την μητρική εταιρία “Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.”. Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 4.067 χιλ. εκ των οποίων, λόγω των σχετικών προβλέψεων από προηγούμενες χρήσεις, ποσό € 1.669 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2007.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» κατ' άρθρο 11α Ν. 3371/2005

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» περιέχει αναλυτικές πληροφορίες σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 11α του Ν. 3371/2005.

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» ανέρχεται σε δέκα εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα εννέα χιλιάδες (10.179.000) Ευρώ, διαιρούμενο σε τριάντα τρία εκατομμύρια εννιακόσιες τριάντα χιλιάδες (33.930.000) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα λεπτών του Ευρώ (0,30) η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών από τις 30 Μαΐου 2001. Κάθε μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο όμως δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στην Διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Οι μέτοχοι ενασκούν τα δικαιώματά τους σε σχέση με τη Διοίκηση της Εταιρείας μόνο μέσω των Γενικών Συνελεύσεων. Οι μέτοχοι έχουν προνόμιο προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 13, παράγραφος 5 του Κ.Ν. 2190/1920.

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρεία εγγράφως έναν κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτόν αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω πληρεξουσίου. Για να μετάσχει μέτοχος στη Γενική Συνέλευση πρέπει να καταθέσει τις μετοχές του στο Ταμείο της Εταιρείας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε Τράπεζα στην Ελλάδα, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ορισθείσα για τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης ημερομηνία. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να κατατίθενται στην Εταιρεία τα πληρεξούσια των τυχόν αντιπροσώπων τους. Μέτοχοι που δεν συμμορφώνονται με τα παραπάνω θα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση μόνο με την άδειά της.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου:

- α. Έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, τον έλεγχο της Εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40ε του Κ.Ν. 2190/1920, και
- β. Μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλέσει τη Συνέλευση μέσα σε χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα, για τα οποία θα πρέπει να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών της Εταιρείας.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων ή οποτεδήποτε οριστεί. Το μέρισμα κάθε μετοχής πληρώνεται στους μετόχους σε χρόνο και τόπο που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση ή από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν ειδικής εξουσιοδότησεως. Ο τόπος και τρόπος καταβολής ανακοινώνεται δια του Τύπου.

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

γ. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Α. 51/1992

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν την 28/3/2008 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας :

Μέτοχος	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Χαράλαμπος Βωβός	35,9479%

δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της εταιρίας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ζ. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

η. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Δεν υφίστανται κατά την 31.12.2007 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που να εξουσιοδοτούν το Διοικητικό Συμβούλιο ή ορισμένα μέλη του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/1920

θ. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

ι. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρίας

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Υστερα από όλα τα παραπάνω παρακαλούμε κύριοι Μέτοχοι να λάβετε υπόψη σας τις Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την χρήση 2007.

Τέλος παρακαλούμε κύριοι Μέτοχοι να εγκρίνετε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2007 καθώς επίσης και την έκθεση αυτή και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για τη χρήση 2007.

Οποιαδήποτε λεπτομερή επεξήγηση ζητήσετε θα σας δοθεί κατά την διάρκεια της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο
28 Μαρτίου 2008
Ακριβές Αντίγραφο