



Προς

Χρηματιστήριο Αθηνών
Σοφοκλέους 10
105 59 Αθήνα

Θέμα: Ενημέρωση στα πλαίσια του άρθρου 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει και του άρθρου 281 του Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών (απόφαση Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 1/304/10.06.2004, όπως ισχύει).

Αξιότιμοι κύριοι,

Στα πλαίσια του άρθρου 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει και του άρθρου 281 του Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών (απόφαση Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 1/304/10.06.2004, όπως ισχύει) η εταιρία μας, Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Ανώνυμη Εταιρία (η «ΜΒΔΤ») επιθυμεί να ανακοινώσει κάποιες πρόσφατες επιχειρηματικές εξελίξεις και σημαντικά γεγονότα.

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

**Ανακοίνωση για τα αποτελέσματα σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ
για την τριμηνιαία περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2005**

Καθαρή θέση ανά μετοχή της ΜΒΔΤ την 31 Μαρτίου 2005 πριν από αναβαλλόμενη φορολογία και δικαιώματα μειοψηφίας: € **13,63** , αυξημένα κατά 11% σε σύγκριση με €12,29 την 31 Δεκεμβρίου 2004 (όπως αναπροσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, ακολουθεί σχετική συμφωνία).

Καθαρή θέση ανά μετοχή της ΜΒΔΤ την 31 Μαρτίου 2005 **μετά από αναβαλλόμενη φορολογία** και πριν από δικαιώματα μειοψηφίας: € **11.23** αυξημένα κατά 9% σε σύγκριση με €10,30 την 31 Δεκεμβρίου 2004 (όπως αναπροσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, ακολουθεί σχετική συμφωνία).

Κέρδη μετά φόρων για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2005: € 30,4 εκατομμύρια (όπως αναπροσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ), σε σύγκριση με € 1.8 εκατομμύρια για την τριμηνιαία περίοδο έως 31 Μαρτίου 2004 (όπως αναπροσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ). Τα αποτελέσματα του πρώτου τριμήνου για το 2005 συμπεριλαμβάνουν κέρδος από αναπροσαρμογή αξίας επενδύσεων σε ακίνητα € 34,3 εκατομμύρια, μετά την αφαίρεση της αναβαλλόμενης φορολογίας και των δικαιωμάτων μειοψηφίας που αναλογούν.

Σημαντικά πρόσφατα γεγονότα

Κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου που έληξε την 31 Μαρτίου 2005, ο Όμιλος ΜΒΔΤ απέκτησε δύο επενδυτικά ακίνητα, μια έκταση 10.867 τ.μ. επί των οδών Γυμναστηρίου και Σαμοθράκης στη Ν. Ερυθραία και ένα ξενοδοχείο στον Γαλατά του Πόρου. Οι επενδύσεις αυτές απέφεραν κέρδος από αναπροσαρμογή αξίας ύψους €6εκ. μετά από αναβαλλόμενη φορολογία, παρά το σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα που ανήκουν στην ιδιοκτησία της ΜΒΔΤ.

Όπως αναφέρεται παρακάτω, ορισμένες ιδιοκτησίες αναταξινομήθηκαν ως επενδυτικά ακίνητα και επανεκτιμήθηκαν σε εύλογη αξία, επιφέροντας κέρδος της τάξης των € 28,3 εκ. μετά από αναβαλλόμενη φορολογία.

Επιπλέον ο όμιλος απέκτησε ένα ακίνητο στην Αθήνα μέσω της αγοράς μιας εταιρίας, το οποίο αυτή τη στιγμή είναι υπό κατασκευή και συμπεριλαμβάνεται στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της ΜΒΔΤ.

Ο όμιλος «ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» είναι στην ευχάριστη θέση να ανακοινώσει ότι υπέγραψε προσύμφωνο μίσθωσης με την εταιρία Village Roadshow τη διεθνή Αυστραλιανή εταιρία που ηγείται στον κλάδο του θεάματος και της ψυχαγωγίας, για την εκμίσθωση τμήματος του ψυχαγωγικού κέντρου που κατασκευάζει στο Δέλτα Π. Φαλήρου. Το συγκρότημα βρίσκεται σε μια από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές των νοτιών προαστίων της Αττικής, όπου υπάρχουν κατοικίες και κτίρια εμπορικών χρήσεων. Βρίσκεται ακριβώς απέναντι από το νέο Ολυμπιακό Κέντρο Πολεμικών Τεχνών και δίπλα σε σταθμό τραμ, με εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Το σύνολο του κτιρίου καλύπτει μια έκταση 9.734 τ.μ. και έχει συνολική επιφάνεια προς μίσθωση 23.576 τ.μ., από τα οποία έχει κατασκευασθεί περίπου το 40%. Το συγκρότημα θα αποτελείται από δύο κτίρια με 1.000 θέσεις στάθμευσης. Η Village Roadshow θα καταλάβει 6.150 τ.μ. σε τρία επίπεδα του ενός κτιρίου. Η Village Roadshow υπέγραψε προσύμφωνο μίσθωσης διάρκειας 12 ετών και το κέντρο θα λειτουργήσει στις αρχές του 2006. Η Village Roadshow εκμεταλλεύεται ήδη τρεις πολυχώρους ψυχαγωγίας στην Αθήνα και το ισχυρό brand name της Village θα αποτελέσει ένα μεγάλο πόλο έλξης για το συγκρότημα στο Δέλτα Φαλήρου.

Ο Άρης Βωβός, Διευθύνων Σύμβουλος της ΜΒΔΤ, δήλωσε:

«Χαιρόμαστε που καταλήξαμε σε συμφωνία με την Village Roadshow. Το συγκρότημα το οποίο θα κατασκευαστεί θα είναι ένα πολύ ελκυστικό και πρωτοποριακό τεχνολογικά ψυχαγωγικό κέντρο. Η εταιρία Village Roadshow, εκτός από κλασικές αίθουσες κινηματογράφου, θα λειτουργήσει στον συγκεκριμένο χώρο την πρώτη αίθουσα V-MAX, χωρητικότητας 700 θέσεων, καθώς και αίθουσες GOLD CLASS, παρέχοντας την απόλυτη κινηματογραφική εμπειρία, τόσο από πλευράς ανέσεων, όσο και από πλευράς εξυπηρέτησης (φαγητό κλπ).

Η μίσθωση αυτή αφ' ενός θεμελιώνει μία ισχυρή συνεργασία με μία από τις μεγαλύτερες εταιρίες θεάματος και ψυχαγωγίας του κόσμου, την Village Roadshow και αφ' ετέρου δημιουργεί νέες ευκαιρίες στον Όμιλο μας για τη μισθωτική εκμετάλλευση και του υπόλοιπου συγκροτήματος. Η ύπαρξη της Village Roadshow ως βασικού μισθωτή του ακινήτου εξασφαλίζει τη μισθωτική επιτυχία και των υπόλοιπων χώρων του συγκροτήματος και το καθιστούν ένα ιδιαίτερα προνομιακό ακίνητο. Η ΜΒΔΤ θα διατηρήσει το συγκρότημα στην κυριότητά της, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευση της για αύξηση της καθαρής της θέσης ανά μετοχή.

Η εταιρία Carrefour και η ΜΒΔΤ συμφώνησαν από κοινού να μην προχωρήσουν με το προσύμφωνο πώλησης σύμφωνα με το οποίο η Carrefour θα αγόραζε μέρος μίας υπεραγοράς στο Δέλτα Φαλήρου. Η ΜΒΔΤ επέστρεψε την προκαταβολή την οποία είχε εισπράξει από την Carrefour χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση. Η ΜΒΔΤ θα διατηρήσει την ιδιοκτησία και τη διαχείριση του ακινήτου. Η άριστη επιχειρηματική μας σχέση με την Carrefour, με την οποία διατηρούμε μακροχρόνια συνεργασία εδώ και έξι χρόνια, συνεχίζεται. Η Carrefour απέκτησε από εμάς το 1999 ένα κτίριο υπεραγοράς κοντά στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο είναι τώρα ένα από τα πιο επιτυχημένα και σημαντικά καταστήματά της. Ο στόχος της ΜΒΔΤ είναι να μπορεί να εξασφαλίσει στο μέλλον και άλλους χώρους για την Carrefour, εξίσου προνομιακής και επιτυχημένης θέσης.»

Πιστοποιητικό Εκτίμησης της Ernst & Young Finance S.A. με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004

Η εταιρεία Ernst & Young, ανεξάρτητοι εκτιμητές της ΜΒΔΤ, ετοίμασαν ένα Πιστοποιητικό Εκτίμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004, στο οποίο συνοψίζουν τα κύρια συμπεράσματά τους από την Έκθεση Αποτίμησής τους. Το εν λόγω Πιστοποιητικό Εκτίμησης παρατίθεται στο Παράρτημα 2 της παρούσας γνωστοποίησης και στην ιστοσελίδα του ομίλου ΜΒΔΤ (www.babisvovos.com).

Διάφορα

Η ΜΒΔΤ εξακολουθεί να θεωρεί ως σημαντικό στόχο της την ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας της μεταξύ των διεθνών επενδυτών και την αύξηση της διασποράς των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η περίοδος απαγόρευσης μεταβίβασης του ποσοστού 63,79% του κ. Μπάμπη Βωβού έληξε στις 21 Απριλίου 2005 και ο κ. Βωβός εξετάζει τις πιθανότητες ρευστοποίησης ποσοστού της εταιρικής του συμμετοχής στην ΜΒΔΤ μέσω των κεφαλαιαγορών ή άλλως, αλλά από όλα γνωρίζει η ΜΒΔΤ, ο κ. Βωβός δεν έχει λάβει κάποια απόφαση σχετικά με τα προαναφερθέντα. Η ΜΒΔΤ επιθυμεί να επαναλάβει ότι, όπως προβλέπεται σε πολλές συμβάσεις πώλησης και επανεκμίσθωσης (sale & leaseback), ο κ. Βωβός δεσμεύεται να διατηρήσει ποσοστό 51% στον Όμιλο ΜΒΔΤ.

Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (“ΔΠΧΠ”)

Ο Όμιλος ΜΒΔΤ υιοθέτησε τα ΔΠΧΠ για πρώτη φορά την 1 Ιανουαρίου 2005.

Τα ΔΠΧΠ διαφέρουν σε ορισμένα σημεία από τις λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την σύνταξη της pro-forma καθαρής θέσης που δημοσιεύθηκε στο παρελθόν. Κατά την σύνταξη των βάσει ΔΠΧΠ ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2005, η Διοίκηση της ΜΒΔΤ έχει τροποποιήσει ορισμένες λογιστικές αρχές και μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν κατά την σύνταξη της pro-forma καθαρής θέσης, έτσι ώστε να συμμορφώνονται πλήρως με τα ΔΠΧΠ. Τα στοιχεία του 2004 αναμορφώθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν αυτές τις αναπροσαρμογές. Στη συνέχεια παρουσιάζεται συμφωνία μεταξύ της ενοποιημένης pro-forma καθαρής θέσης και της καθαρής θέσης βάσει ΔΠΧΠ την 31 Δεκεμβρίου 2004:

Συμφωνία της pro-forma καθαρής θέσης με την καθαρή θέση βάσει ΔΠΧΠ την 31 Δεκεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα

	<u>€ εκατομμύρια</u>	<u>Ανά μετοχή (€)</u>
Pro-forma καθαρή θέση πριν από αναβαλλόμενη φορολογία	547	16,12
Αναμορφώσεις μετάβασης στα ΔΠΧΠ:		
Αναπροσαρμογή της αξίας των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης ⁽¹⁾	(36)	(1,06)
Αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου στο Δέλτα Φαλίρου ⁽²⁾	(18)	(0,52)
Αναπροσαρμογή της αξίας ιδιοκτησιών που είναι αντικείμενο προσυμφώνων πώλησης ⁽³⁾	(18)	(0,54)
Επίδραση εφαρμογής των ΔΛΠ 17 & 40 σε επενδυτικά ακίνητα που κατέχονται με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ⁽⁴⁾	(36)	(1,07)
Αναπροσαρμογή της αξίας της έκτασης στο Σούνιο ⁽⁵⁾	(5)	(0,16)
Λοιπές αναμορφώσεις ⁽⁶⁾	(16)	(0,49)
Σύνολο αναμορφώσεων πλήρους προσαρμογής στα ΔΠΧΠ	<u>(130)</u>	<u>(3,83)</u>
Καθαρή θέση πριν από αναβαλλόμενη φορολογία βάσει ΔΠΧΠ	<u>417</u>	<u>12,29</u>
Αναμόρφωση για αναβαλλόμενη φορολογία ⁽⁷⁾	<u>(67)</u>	<u>(1,99)</u>
Καθαρή θέση μετά από αναβαλλόμενη φορολογία βάσει ΔΠΧΠ	<u>350</u>	<u>10,30</u>

Συμφωνία των καθαρής θέσης βάσει ΔΠΧΠ από 31 Δεκεμβρίου 2004 σε 31 Μαρτίου 2005

Μη ελεγμένα

	<u>€ εκατ.</u>	<u>Ανά μετοχή (€)</u>
Καθαρή θέση πριν από αναβαλλόμενη φορολογία την 31 Δεκεμβρίου 2004	417	12,29
Καθαρό κέρδος περιόδου πριν από αναβαλλόμενη φορολογία	41	1,20
Πλέον: αναβαλλόμενη φορολογία από εξαγορά εταιρίας	4	0,10
Επίδραση εφαρμογή του ΔΛΠ 39 από 1.1.2005	1	0,03
Καθαρή θέση πριν από αναβαλλόμενη φορολογία την 31 Μαρτίου 2005	463	13,63
Αναμόρφωση για αναβαλλόμενη φορολογία	(81)	(2,40)
Καθαρή θέση μετά από αναβαλλόμενη φορολογία την 31 Μαρτίου 2005	381	11,23

Οι πλήρεις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2005 μαζί με την Έκθεση Μετάβασης στα ΔΠΧΠ 2004 είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση διαδικτύου του Ομίλου (www.babisvonos.com). Ο ισολογισμός, η κατάσταση αποτελεσμάτων, η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και η κατάσταση ταμειακών ροών για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2005 και το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004 παρατίθενται στο Παράρτημα 1.

Σημειώσεις:

1. Η pro-forma καθαρή θέση περιελάμβανε υπεραξία αναπροσαρμογής που προέκυψε από την εκτίμηση δικαιωμάτων μεταβίβασης συντελεστών δόμησης. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ τα δικαιώματα αυτά αναγνωρίζονται στο κόστος μείον απομείωση.
2. Η pro-forma καθαρή θέση περιελάμβανε υπεραξία αναπροσαρμογής που προέκυψε από την εκτίμηση στην εύλογη αξία του ακινήτου στο Δέλτα Φαλήρου. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ το ακίνητο αυτό κατηγοριοποιήθηκε ως απόθεμα και αναγνωρίστηκε στην τιμή κτήσης την 31 Δεκεμβρίου 2004 λόγω του ότι ήταν αντικείμενο προσυμφώνου πώλησης στην εταιρία Carrefour.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ο Όμιλος ΜΒΔΤ και η εταιρία Carrefour συμφώνησαν από κοινού να μην προχωρήσουν στην οριστικοποίηση του προσυμφώνου πώλησης που είχε συναφθεί τον Απρίλιο του 2003, σύμφωνα με το οποίο το Carrefour θα αποκτούσε μέρος ενός συγκροτήματος υπεραγοράς στο Δέλτα Φαλήρου. Συνεπώς, ο Όμιλος ΜΒΔΤ θα διατηρήσει την κυριότητα και τη διαχείριση του ακινήτου. Έπειτα από την εξέλιξη αυτή ο Όμιλος ΜΒΔΤ αναταξινόμησε το ακίνητο σε επενδύσεις σε ακίνητα και αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή της αξίας στα αποτελέσματα της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε 31 Μαρτίου 2005.

Μεταγενέστερα από την 31 Μαρτίου 2005, ο Όμιλος ΜΒΔΤ σύναψε προσύμφωνο λειτουργικής μίσθωσης για το ακίνητο αυτό με την Village Roadshow.

3. Η pro-forma καθαρή θέση περιελάμβανε υπεραξία αναπροσαρμογής από την εκτίμηση ορισμένων ακινήτων στην εύλογη αξία. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ τα ακίνητα αυτά κατηγοριοποιήθηκαν ως απόθεμα και αναγνωρίστηκαν στο κόστος στις 31 Δεκεμβρίου 2004, λόγω του ότι ήταν αντικείμενο προσυμφώνων πώλησης.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2005 ο Όμιλος ΜΒΔΤ αποφάσισε να ακυρώσει τις συμφωνίες αυτές. Σκοπός της Διοίκησης ΜΒΔΤ είναι να εκμισθώσει τα ακίνητα αυτά αντί να τα πωλήσει. Έπειτα από

την απόφαση αυτή, ο Όμιλος ΜΒΔΤ αναταξινόμησε τα ακίνητα ως επενδύσεις σε ακίνητα και αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή της αξίας στα αποτελέσματα της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε 31 Μαρτίου 2005.

4. Η αναμόρφωση αυτή αφορά κυρίως τον λογιστικό χειρισμό της λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου στην Εθνικής Αντιστάσεως. Ο Όμιλος ΜΒΔΤ κατηγοριοποίησε το ακίνητο της Εθνικής Αντιστάσεως ως επενδύσεις σε ακίνητα και το αναγνώρισε στην εύλογη αξία. Τα ΔΠΧΠ επιτρέπουν τον χειρισμό αυτό μόνο εάν η λειτουργική μίσθωση λογιστικοποιηθεί ως χρηματοδοτική μίσθωση. Ο λογιστικός αυτός χειρισμός είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία επιπρόσθετης υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, ορισμένα έξοδα που αφορούσαν την κατασκευή του ακινήτου συμψηφίστηκαν έναντι του κέρδους αναπροσαρμογής.
5. Η pro-forma καθαρή θέση περιελάμβανε την εύλογη αξία της έκτασης στο Σούνιο, όπως προκύπτει από τον συνδυασμό της μεθόδου εκτίμησης βάσει συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης εσόδων βάσει των σχεδίων ανάπτυξης για την έκταση αυτή που ίσχυαν τότε. Ο Όμιλος ΜΒΔΤ υιοθέτησε μία πιο συντηρητική προσέγγιση, καθώς εξετάζει τις διαθέσιμες εναλλακτικές για την βέλτιστη αξιοποίηση της έκτασης.
6. Οι λοιπές αναμορφώσεις αφορούν κυρίως σε:
 - πρόβλεψη για τον φόρο εισοδήματος της χρήσης 2004 € 4,1 εκατομμύρια (€ 0,12 ανά μετοχή)
 - αναγνώριση του προτεινόμενου πρώτου μερίσματος της χρήσης 2004 € 5,4 εκατομμύρια (€ 0,16 ανά μετοχή)
 - πρόβλεψη απομείωσης έναντι απαιτήσεων αξίας € 2,7 εκατομμύρια (€ 0,04 ανά μετοχή)
 - πρόβλεψη παροχών συνταξιοδότησης βάσει αναλογιστικής μελέτης € 1,4 εκατομμύρια (€ 0,04 ανά μετοχή)
 - μερίδιο των ΔΠΧΠ αναμορφώσεων που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας € 2.2 εκατομμύρια (€ 0,06 ανά μετοχή).
7. Η pro-forma καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου 2004, όπως δημοσιεύθηκε, δεν περιελάμβανε πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία. Τα ΔΠΧΠ απαιτούν την αναγνώριση πρόβλεψης για όλες τις φορολογητέες και εκπεστέες διαφορές μεταξύ των λογιστικών και φορολογικών αξιών που δεν είναι «μόνιμες» διαφορές. Συνεπώς, ο Όμιλος ΜΒΔΤ πρέπει να αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, η οποία μειώνει την καθαρή θέση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

Η πιο σημαντική τέτοια διαφορά για τον Όμιλο ΜΒΔΤ είναι μεταξύ των φορολογικών αξιών των ακινήτων και των λογιστικών αξιών, οι οποίες περιλαμβάνουν σημαντικές αναπροσαρμογές εύλογης αξίας. Καταβολές φόρων θα προκύψουν μόνο εάν ο Όμιλος ΜΒΔΤ πωλήσει αυτά τα ακίνητα. Το ποσό του πληρωτέου φόρου θα λαμβάνει υπόψη το τίμημα και την δομή της συναλλαγής. Ο Όμιλος ΜΒΔΤ δεν προτίθεται να πωλήσει ακίνητα που έχει ταξινομήσει ως επενδύσεις σε ακίνητα και συνεπώς η πρόβλεψη που έχει αναγνωρισθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ δεν αντιπροσωπεύει το ποσό που ο Όμιλος ΜΒΔΤ αναμένει να πληρώσει. Μελλοντικές επανεκτιμήσεις θα επηρεάζουν την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και οι μεταβολές θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Παράρτημα 1: Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Ενοποιημένος ισολογισμός της 31 Μαρτίου 2005

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	31 Μαρτίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	697.241	624.951
Ενσώματα πάγια	54.292	30.064
Ασώματα πάγια	18.889	18.866
Επενδύσεις	18	18
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	232	227
	<u>770.672</u>	<u>674.126</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Αποθέματα	42.284	63.030
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	36.641	44.534
Χρεόγραφα	394	381
Διαθέσιμα	46.784	73.739
	<u>126.103</u>	<u>181.684</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>896.776</u>	<u>855.810</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους		
Μετοχικό κεφάλαιο	46.832	46.832
Αποθεματικά	23.642	23.642
Κέρδη εις νέον	310.644	279.166
	<u>381.118</u>	<u>349.640</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας	4.340	4.194
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	<u>385.458</u>	<u>353.835</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων	294.977	295.125
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	81.341	67.497
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.413	1.381
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.884	4.681
	<u>381.615</u>	<u>368.684</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.943	54.924
Υποχρέωση τρέχουσας φορολογίας εισοδήματος	16.463	17.694
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων	81.455	54.484
Μερίσματα πληρωτέα	5.842	6.189
	<u>129.703</u>	<u>133.291</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>511.318</u>	<u>501.975</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	<u>896.776</u>	<u>855.810</u>

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2005

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Περίοδος 1.1 έως 31.3.2005	Περίοδος 1.1 έως 31.3.2004
Κύκλος εργασιών	9.657	12.758
Κόστος Πωληθέντων	<u>(5.820)</u>	<u>(7.019)</u>
	3.838	5.739
Καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	43.992	-
Έξοδα διάθεσης	(14)	(104)
Έξοδα διοίκησης	(1.749)	(1.258)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	<u>(183)</u>	<u>(212)</u>
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	45.883	4.166
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	<u>(5.007)</u>	<u>(4.360)</u>
Κέρδη προ φόρων	40.877	(194)
Φόρος εισοδήματος	<u>(10.477)</u>	<u>2.006</u>
Καθαρά κέρδη περιόδου	<u>30.400</u>	<u>1.812</u>
Κατανεμημένα σε :		
Μετόχους της μητρικής	30.364	1.824
Δικαιώματα μειοψηφίας	<u>36</u>	<u>(12)</u>
	<u>30.400</u>	<u>1.812</u>
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής για την περίοδο (Ευρώ ανά μετοχή)	<u>0,89</u>	<u>0,05</u>

**Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων
για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2005**

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής			Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	23.642	279.166	4.194	353.835
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 32 & 39	-	-	1.114	3	1.118
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	46.832	23.642	280.280	4.197	354.952
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	30.364	36	30.400
Εξαγορά εταιρείας	-	-	-	106	106
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2005	46.832	23.642	310.644	4.340	385.458

	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής			Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004	46.832	29.400	156.673	3.579	236.484
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	1.824	(12)	1.812
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2004	46.832	29.400	158.498	3.566	238.297

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για την τριμηνιαία περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2005

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Περίοδος 1.1 έως 31.3.2005	Περίοδος 1.1 έως 31.3.2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(19.778)	(7.455)
Τόκοι καταβληθέντες	(4.985)	(4.360)
Φόρος εισοδήματος καταβληθείς	<u>(1.415)</u>	<u>(2.036)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>(26.178)</u>	<u>(13.851)</u>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Εξαγορά θυγατρικής	(10.572)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(7.385)	(9)
Αγορές / Προσθήκες παγίων στοιχείων	(3.200)	(8.568)
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	-	4.250
Αγορά χρεογράφων	<u>(13)</u>	<u>(1.381)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>(21.170)</u>	<u>(5.708)</u>
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια	20.740	32.048
Μερίσματα καταβληθέντα	<u>(347)</u>	<u>(9)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	<u>20.392</u>	<u>32.039</u>
Καθαρή (μείωση) / αύξηση μετρητών	(26.955)	12.480
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών στην αρχή της περιόδου	<u>73.739</u>	<u>26.351</u>
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών στη λήξη της περιόδου	<u>46.784</u>	<u>38.831</u>

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2004
Κύκλος εργασιών	48.689
Κόστος Πωληθέντων	<u>(32.398)</u>
	16.292
Καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	175.587
Έξοδα διάθεσης	(745)
Έξοδα διοίκησης	(4.473)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	<u>(452)</u>
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	186.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	<u>(32.641)</u>
Κέρδη προ φόρων	153.568
Φόρος εισοδήματος	<u>(23.090)</u>
Καθαρά κέρδη χρήσης	<u>130.478</u>
Κατανομημένα σε :	
Μετόχους της μητρικής	129.862
Δικαιώματα μειοψηφίας	<u>616</u>
	<u>130.478</u>
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής για την χρήση (Ευρώ ανά μετοχή)	<u>3,83</u>

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής			Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004	46.832	29.400	156.673	3.579	236.484
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	129.862	616	130.478
Ζημία από πώληση ιδίων μετοχών	-	(6.919)	-	-	(6.919)
Μεταφορά στο τακτικό αποθεματικό	-	807	(807)	-	-
Μεταφορά στα έκτακτα αποθεματικά	-	74	(74)	-	-
Μεταφορά στα αφορολόγητα αποθεματικά	-	281	(281)	-	-
Μέρισμα χρήσεως 2003	-	-	(769)	-	(769)
Πρώτο μέρισμα χρήσεως 2004	-	-	(5.440)	-	(5.440)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	23.642	279.166	4.194	353.835

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα. Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	13.870
Τόκοι καταβληθέντες	(32.641)
Φόρος εισοδήματος καταβληθείς	(10.964)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>(29.735)</u>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(21.359)
Αγορές / Προσθήκες παγίων στοιχείων	(2.745)
Έσοδα από πώληση ενσώματων πάγιων στοιχείων	4.250
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>(19.854)</u>
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	
Έσοδα από πώληση ιδίων μετοχών	38.241
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια	67.639
Μερίσματα καταβληθέντα	(8.902)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	<u>96.978</u>
Καθαρή (μείωση) / αύξηση μετρητών	47.388
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών στην αρχή της χρήσης	<u>26.351</u>
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών στη λήξη της χρήσης	<u>73.739</u>

Παράρτημα 2: Πιστοποιητικό Εκτίμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004



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 2004

6 Ιουνίου 2005

Αξιότιμοι κύριοι,

Σύμφωνα με τους όρους του διορισμού μας ως ανεξάρτητοι εκτιμητές από την εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (εφεξής «ΜΒΔΤ» ή «η Εταιρεία»), προβήκαμε στην αποτίμηση, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004, της ακίνητης περιουσίας όπως λεπτομερώς επεξηγείται στην έκθεση αποτίμησης της 15^{ης} Απριλίου 2005 (εφεξής «Έκθεση Αποτίμησης»), η οποία περιγράφει το σκοπό, τις διαδικασίες και τα συμπεράσματα της εκτίμησής μας, και των χρηματοοικονομικών μας μοντέλων. Η παρούσα έκθεση συνοψίζει τα βασικά συμπεράσματα της Έκθεσης Αποτίμησης. Οι συνοδευτικές δηλώσεις των παραδοχών και περιοριστικών όρων της εκτίμησης, αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα της παρούσας έκθεσης και της Έκθεσης Αποτίμησης.

Τα ακίνητα χρησιμοποιούνται για επενδυτικούς σκοπούς και σε ορισμένες περιπτώσεις προορίζονται για ανάπτυξη ή βρίσκονται ήδη υπό ανάπτυξη. Η αποτίμηση των παραπάνω ακινήτων αλλά και των υπόλοιπων του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνεται στο κύριο τμήμα της έκθεσής μας, με τις τελικές εκτιμώμενες αξίες να συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί και σε άλλα τμήματα του περιληπτικού σημειώματος στις κατάλληλες επιμέρους κατηγορίες.

Ο σκοπός της Έκθεσης Αποτίμησης, είναι η παρουσίαση της «Εύλογης Αξίας» των εν λόγω ακινήτων κατά την ημερομηνία της αποτίμησης και η παρούσα έκθεση συνοψίζει τα συμπεράσματά μας. Η αποτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για την παροχή πληροφοριών στην Διοίκηση της ΜΒΔΤ σχετικά με την εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων, προκειμένου να ενσωματωθούν στην Έκθεση του Ισολογισμού και στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Συνεπώς, το παραδοτέο δεν προορίζεται για καμία άλλη χρήση ή για διανομή σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη ρητή γνώση και γραπτή συναίνεση της Ernst & Young. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών αποτίμησης δεν αποτελεί γνωμάτευση ως προς την εύλογη αξία ούτε επενδυτική συμβουλή και ως εκ τούτου δεν θα έπρεπε να ερμηνευθούν ως τέτοια. Κατά συνέπεια 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 μία Τράπεζα ή άλλο τρίτο μέρος, θα έπρεπε να αναλάβει για σκοπούς εξέτασης μιας συναλλαγής με την Εταιρεία.

Για τους σκοπούς της Έκθεσης Αποτίμησης, η «Εύλογη Αξία» έχει οριστεί ως:

«Η πλέον πιθανή τιμή πώλησης ενός ακινήτου στα πλαίσια μιας ανταγωνιστικής και ελεύθερης αγοράς σε ορισμένη ημερομηνία, σε μετρητά ή με όρους αντίστοιχους ή με 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».



Στα πλαίσια της έκθεσης, δεν διεξήχθη έλεγχος των κερδών και των ταμειακών ροών, για την εξακρίβωση της επάρκειας της απόδοσης της επένδυσης στα σχετικά ακίνητα. Στην Έκθεση Αποτίμησης παρατίθενται οι Όροι και Περιορισμοί, και τα στοιχεία διαθέσιμα σε εμάς για τον καθορισμό των συμπερασμάτων μας.

Με βάση την έρευνα, μελέτη, εξέταση, διερεύνηση και ανάλυση που διενεργήσαμε, όπως αυτή διατυπώνεται στην προαναφερθείσα Έκθεση Αποτίμησης, έχουμε την γνώμη ότι η Εύλογη Αξία των εν λόγω ακινήτων με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004, εκτιμάται σε:

Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€) (στρογγυλοποιημένη)
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	37.288.000
Οικόπεδα	29.499.000
Ακίνητα Υπό Κατασκευή	120.681.000
Σύμβαση Έργων με Αυτοχρηματοδότηση και Παραχώρηση Εκμετάλλευσης για Ορισμένο Χρονικό Διάστημα (Build Operate Transfer Agreement)	72.510.000
Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης	55.111.000
Μερικό Σύνολο	315.089.000

Χαρτοφυλάκιο Πώλησης και Επανεκμίσθωσης Ακινήτων (Sale & Leaseback)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€) (στρογγυλοποιημένη)
Αξία των Συμβάσεων Υπεκμίσθωσης σε τρίτους	144.662.000
Παρούσα Αξία των Ακινήτων πέραν της λήξης των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	270.326.000
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	414.988.000
Αξία των Υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	(176.467.000)
Συνολική Αξία του Χαρτοφυλακίου Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	238.521.000

Από τις ανωτέρω αξίες, προκύπτει ότι η εκτιμώμενη Συνολική Εύλογη Αξία των εν λόγω ακινήτων με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι:

Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€) <i>(στρογγυλοποιημένη)</i>
Λοιπές Κατηγορίες Ακινήτων	315.089.000
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	414.988.000
Συνολική Μικτή Αξία Χαρτοφυλακίου	730.077.000
Μείον: Αξία των Υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	(176.467.000)
Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου	553.610.000

Η μελέτη μας εκπονήθηκε σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης, όπως αυτά ορίζονται από την Αμερικανική Ένωση Εκτιμητών (American Society of Appraisers). Επιπρόσθετα η Έκθεση Αποτίμησης είναι σύμφωνη με τα Ενιαία Πρότυπα Επαγγελματικών Εκτιμήσεων του 'Appraisal Foundation' και τις Αρχές Εκτιμητικής και τον Κώδικα Δεοντολογίας της Αμερικανικής Ένωσης Εκτιμητών (American Society of Appraisers) και του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (Royal Institute of Chartered Surveyors). Οι αποτιμήσεις έχουν εκπονηθεί από εξειδικευμένους και έμπειρους εκτιμητές, υπό τη γενική εποπτεία του υπογεγραμμένου.

Μεθοδολογία και Διαδικασίες Αποτίμησης

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων στα πλαίσια του συγκεκριμένου έργου, διεξήχθη σε δύο στάδια. Πρώτον, διενεργήθηκαν επιτόπιες επισκέψεις στην πλειονότητα των ακινήτων, ώστε να τακτοποιηθούν και αναλυθούν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από την Εταιρεία. Δεύτερον, διενεργήθηκε έρευνα αγοράς χρησιμοποιώντας εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης.

Για την αποτίμηση ελήφθησαν υπ' όψιν όλοι οι σχετικοί παράγοντες της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται τόσο με την αγορά ακινήτων, όσο και ειδικότερα με τα εξεταζόμενα ακίνητα. Για την αποτίμηση ακινήτων που έχουν υποστεί βελτιώσεις συνήθως χρησιμοποιούνται τρεις προσεγγίσεις ή μέθοδοι. Κάθε μία από αυτές τις μεθόδους αποτίμησης βασίζεται σε μία βασική αρχή ή υπόθεση.

Οι τρεις μέθοδοι είναι η Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης, η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων και η μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης των Εσόδων. Σε ορισμένες περιπτώσεις χρησιμοποιήθηκε μία τροποποιημένη εκδοχή της Μεθόδου Κόστους Αντικατάστασης, γνωστή ως Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας η οποία χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση της γης. Κάθε μία από τις μεθόδους αυτές καταλήγει σε μία ξεχωριστή ένδειξη αποτίμησης για τα εξεταζόμενα ακίνητα. Στη συνέχεια, πραγματοποιείται στάθμιση των πλεονεκτημάτων και περιοριστικών παραγόντων κάθε μεθόδου. Εφόσον αυτό επιτευχθεί, καταλήγουμε σε συμπεράσματα για την αξία σταθμίζοντας πρωτίστως τη μέθοδο ή τις μεθόδους που θεωρούνται ως οι πιο αξιόπιστες, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλους τους παράγοντες.

Κατά την προετοιμασία της έκθεσης αποτίμησης η ομάδα εργασίας της Ernst & Young προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

Αποτελέσματα αποτίμησης:2022F **Συνολικό Καθαρό Λειτουργικό Εισόδημα 7.361.022 ετησίως**
Καθαρή Παρούσα Αξία: 72.510.000

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Περιγραφή: Σύμφωνα με τον Νόμο 3044 - Εφημερίδα της Κυβερνήσεως 197/27 Αυγούστου 2002, και τις τροποποιήσεις που δημοσιεύτηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως 308 /31 Δεκεμβρίου 2003 – Άρθρο 14, η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (μεταφορά ισότιμης εμπορικής / αγοραίας αξίας) επιτρέπεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις (για παράδειγμα, ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα, ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία, ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι, ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι). Οι περιοχές που έχουν το δικαίωμα υποδοχής συντελεστή δόμησης (Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΠΥΣΔΟ)), μεταξύ άλλων πρέπει να είναι εντός σχεδίου, να μην έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα), και αρχαιολογικοί χώροι, να έχουν κλίση λιγότερο από 20 μοίρες, να έχουν τουλάχιστον 2 οικοδομικά τετράγωνα απόσταση από τον αιγιαλό.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι ο Νόμος θα τεθεί σε ισχύ εντός του 2005, και έχει ήδη σχεδιάσει την κατανομή της αξίας της καθορισμένης επιφανείας από ακίνητα με νόμιμους τίτλους μεταφοράς συντελεστή δόμησης, σε κτίρια που είναι υπό κατασκευή ή σε υφιστάμενα κτίρια ή σε γειτνιάζουσα οικοπεδική έκταση.

Μεθοδολογία Αποτίμησης: Για τους σκοπούς της αποτίμησης, εκτιμήσαμε την αξία της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης εφαρμόζοντας την Μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας. Το κόστος κατασκευής εκτιμήθηκε στα €800/τ.μ. (πλέον κόστους διαχείρισης έργου). Η επιφάνεια των γραφείων / καταστημάτων που θα κατασκευαστούν είναι 22.105 τ.μ. Η κατασκευαστική περίοδος θεωρήθηκε διάρκειας 1 έτους. Κατά συνέπεια για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας πώλησης μείον το κόστος ανάπτυξης χρησιμοποιήθηκε προεξοφλητικό επιτόκιο 9,9% για περίοδο 1 έτους. Η βάση του υπολογισμού για την αποτίμηση της υπολειμματικής αξίας είναι:

Αξία Πώλησης του ολοκληρωμένου έργου

Μείον Κόστος Ανάπτυξης

Ισούται με την Υπολειμματική αξία Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Αποτελέσματα Αποτίμησης: Συνολική Καθαρή Παρούσα Αξία: 55.111.000

Χαρτοφυλάκιο Πώλησης και Επανεκμίσθωσης (Sale & Leaseback)

Περιγραφή: Η Εταιρεία έχει συνάψει αρκετές συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης (Sale & Leaseback) με διάφορες Ελληνικές Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Οι Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης επιτρέπουν στην Εταιρεία την μεταβίβαση της ιδιοκτησίας των ακινήτων ενώ διατηρεί το δικαίωμα χρήσης ή υπεκμίσθωσης των εν λόγω ακινήτων. Η Εταιρεία διατηρεί δικαίωμα

προαίρεσης αγοράς επί των ακινήτων έτσι ώστε, κατά τη λήξη της περιόδου εκμίσθωσης, το ακίνητο μπορεί να επανέλθει στην Εταιρεία, συνήθως με την καταβολή ενός συμβολικού ποσού.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από εννέα (9) ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, καλύπτουν επιφάνεια 34.738 τμ και διαθέτουν 1.116 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

Μεθοδολογία Αποτίμησης: Η αξία του χαρτοφυλακίου Πώλησης και Επανεκμίσθωσης αποτελείται από:

1. Αξία των Συμβάσεων Υπεκμίσθωσης με τρίτους.
2. Παρούσα Αξία των ακινήτων πέραν της λήξης των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης.
3. Αξία των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Η Αξία των Συμβάσεων Υπεκμίσθωσης με τρίτα πρόσωπα

Περιγραφή: Η πλειονότητα των ακινήτων που έχουν πωληθεί και επανεκμισθωθεί από την Εταιρεία έχουν υπεκμισθωθεί σε τρίτους, βάσει της συμφωνίας των αρχικών συμβάσεων Πώλησης και Υπεκμίσθωσης. Οι υπεκμισθώσεις αυτές έχουν διάφορες περιόδους ισχύος, αλλά συνήθως έχουν διάρκεια ίδια, αν όχι μεγαλύτερη από τις συμφωνίες εκμίσθωσης με τις Ελληνικές Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Μεθοδολογία Αποτίμησης: Για τους σκοπούς της αποτίμησης, εκτιμήθηκαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές των υφισταμένων υπεκμισθώσεων για κάθε ακίνητο και αποτιμήθηκαν και επίσης αποτιμήθηκαν τα τρία (3) ακίνητα που με την ημερομηνία αποτίμησης δεν έχουν συμβόλαιο υπεκμίσθωσης αλλά αποτελούν μέρος του Χαρτοφυλακίου, χρησιμοποιώντας αγοραίες τιμές για να αποτυπωθεί η δυνατότητά τους να παράγουν εισόδημα. Για όλες τις υπεκμισθώσεις που αποτιμήθηκαν, έχει υπολογισθεί ετήσια αύξηση μισθώματος 4,5% έως 5,5% που προκύπτει από τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους συν ένα περιθώριο που κυμαίνεται μεταξύ 1% και 2% ανάλογα με τις συμβάσεις υπεκμίσθωσης.

Έχει επιλεγεί προεξοφλητικό επιτόκιο 5,5% με ετήσιο Euribor 2,361% (30/12/2004), συν πληθωρισμό 3,1% (Δεκέμβριος 2004 / Εθνική Στατιστική Υπηρεσία), συν περιθώριο κινδύνου. Καθώς τα υπεκμισθωμένα ακίνητα έχουν μισθωθεί σε κύριους μισθωτές για περίοδο 12 ετών (ελάχιστη διάρκεια εμπορικής μίσθωσης), δεν υπάρχει κίνδυνος συνδεδεμένος με το χαρτοφυλάκιο υπεκμισθωμένων ακινήτων. Η επιλογή του παραπάνω προεξοφλητικού επιτοκίου υποστηρίζεται από το γεγονός ότι το επιτόκιο χρηματοδότησης (δανεισμού) για μια παγιωμένη κατασκευαστική εταιρεία στην Ελλάδα είναι 5,5%.

Παρούσα Αξία των Ακινήτων Πέραν της Λήξης των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης (Sale and Leaseback).

Περιγραφή: Η αρχή της αποτίμησης αυτής είναι ότι όλα τα ακίνητα που πωλήθηκαν και επανεκμισθώθηκαν από την Εταιρεία στο υπό εξέταση χαρτοφυλάκιο Πώλησης και Επανεκμίσθωσης, θα επανέλθουν εκ νέου στην κυριότητα της Εταιρείας μετά τη λήξη των συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης σύμφωνα με το δικαίωμα προαίρεσης που διατίθεται στις συμβάσεις αυτές. Εν συνεχεία, τα ακίνητα κατά πάσα πιθανότητα θα συνεχίσουν να μισθώνονται σε ενοικιαστές, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της συμφωνίας των αρχικών συμβάσεων υπεκμίσθωσης, παρόλο που τα μισθώματα δεν θα χαρακτηρίζονται πλέον ως υπεκμισθώσεις.

Μεθοδολογία Αποτίμησης: Οι ταμειακές ροές εκτιμώνται από το σημείο όπου λήγουν οι Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης. Έχει εφαρμοστεί προεξοφλητικό επιτόκιο υπολειμματικών ροών 7,5% ως αποτέλεσμα της χρήσης ετήσιου Euribor 2,361% (30-12-2004), συν πληθωρισμό 3,1% (Δεκέμβριος 2004 – Εθνική Στατιστική Υπηρεσία), συν περιθώριο 2%, το οποίο είναι κατάλληλο για χώρους γραφείων και καταστημάτων αυτής της ποιότητας και υπό τους υφιστάμενους όρους και προϋποθέσεις και αντανακλά τον κίνδυνο των μελλοντικών ταμειακών ροών έως το τέλος του οικονομικής ζωής του ακινήτου. Επιπλέον, έχει ληφθεί υπ’ όψιν το γεγονός ότι η συναλλαγή Πώλησης / Επανεκμίσθωσης δεν επισύρει φόρο μεταβίβασης, ο οποίος στην Ελλάδα είναι μεταξύ 9% και 11%, κάτι που βελτιώνει την απόδοση σημαντικά. Δεδομένου ότι οι μισθωτικές συμβάσεις αναμένεται να συνεχιστούν πέραν της αρχικής διάρκειας εκμίσθωσης και η Εταιρεία κατόρθωσε να επιτύχει ετήσιες αυξήσεις μισθώματος 4,5% έως 5,5%, μία ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών των μισθώσεων, με χρονικό ορίζοντα τη βασική διάρκεια της μίσθωσης, δεν μπορεί να αντικατοπτρίσει ορθά την αξία των αυξήσεων και άλλων δυναμικών χαρακτηριστικών των ακινήτων. Για το λόγο αυτό χρησιμοποιήθηκε ανάλυση πλήρους εκτιμώμενης ωφέλιμης οικονομικής ζωής των ακινήτων.

Υποθέσαμε ότι τα κτίρια έχουν οικονομική αναμενόμενη ζωή 60 ετών και συμπεριλάβαμε το 3% του ετήσιου Μικτού Εισοδήματος προς τη συσσώρευση εξοφλητικού αποθέματος για κεφαλαιουχικές βελτιώσεις, για να διατηρηθεί και να επιτευχθεί αυτή η διάρκεια οικονομική ζωής. Έχει εκτιμηθεί Απώλεια Εσόδων λόγω έλλειψης Πληρότητας και Μη Είσπραξης Μισθωμάτων στο τέλος κάθε 12-ετούς περιόδου εκμίσθωσης. Το ποσό αυτό είναι ισοδύναμο με το μίσθωμα 3 μηνών.

Σε περιπτώσεις όπου η διάρκεια της υπεκμίσθωσης είναι μεγαλύτερη από την περίοδο Πώλησης και Επανεκμίσθωσης, έχουν εξαιρεθεί τα έσοδα από μισθώματα για τη συγκεκριμένη περίοδο.

Αποτελέσματα Αποτίμησης:

2005F Συνολικό Καθαρό Λειτουργικό Εισόδημα	14.108.129 ετησίως
Αξία Συμβάσεων Υπεκμίσθωσης:	144.662.000
Αξία των Ακινήτων Πέραν της Λήξης των Συμβάσεων:	<u>270.326.000</u>
Συνολική Καθαρή Παρούσα Αξία:	414.988.000

Αξία των Υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις Συμβάσεις της Πώλησης και Επανεκμίσθωσης (Sale & Leaseback) προς τις Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Περιγραφή: Η ΜΒΔΤ πώλησε και επανεκμίσθωσε τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της υπό διάφορους όρους και προϋποθέσεις σε διάφορες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι διάρκειες κυμαίνονται μεταξύ 10 και 14 έτη, με το δικαίωμα προαίρεσης επαναγοράς να κυμαίνεται από €2,93 έως €4.117.500.

Μεθοδολογία Αποτίμησης: Αποτιμήσαμε τις συνδεδεμένες υποχρεώσεις προς τις εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (International Accounting Standards - IAS 17), όπου ορίζεται ότι οι χρηματοδοτικές μισθώσεις θα πρέπει να αναγνωρίζονται ως στοιχεία του ενεργητικού κατά την έναρξη της περιόδου εκμίσθωσης και ως στοιχείο του παθητικού

στον ισολογισμό κατά ποσά που ισοδυναμούν με την εύλογη αξία του μισθωμένου ακινήτου ή, εάν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων πληρωμών εκμίσθωσης, καθένα από τα οποία προσδιορίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων πληρωμών μισθωμάτων είναι το επιτόκιο που εμπεριέχεται στο συμβόλαιο εκμίσθωσης, εάν αυτό μπορεί πρακτικά να προσδιορισθεί. Ειδάλλως θα χρησιμοποιηθεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Οποιαδήποτε αρχικά άμεσα έξοδα του μισθωτή θα προστεθούν στο ποσό που αναγνωρίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού.

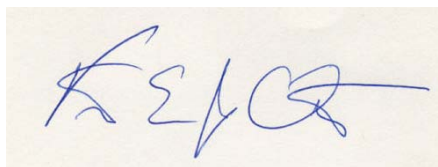
Τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εκείνα που παρασχέθηκαν από την Εταιρεία όπως αυτά αναγράφονται στα μισθωτήρια συμφωνητικά μεταξύ της ΜΒΔΤ και των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αποτελέσματα Αποτίμησης:

Συνολική Καθαρή Παρούσα Αξία: (176.467.000)

Είμαστε ευτυχείς που σας παρέχουμε την γνώμη μας επ' αυτού του θέματος. Σε περίπτωση που χρειάζεστε περαιτέρω συμβουλές σχετικά με την παρούσα έκθεση, παρακαλούμε όπως επικοινωνήσετε μαζί μας.

Με εκτίμηση,



Victor E. J. Orth, Jr. MRICS, M.Sc., ASA
Partner
Real Estate, Hospitality & Construction
Ernst & Young, Νοτιοανατολική Ευρώπη

Παραδοχές και Περιοριστικοί Όροι

Οι ακόλουθες Παραδοχές και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της έκθεσης αυτής.

1. Ολοκληρωμένη Συμφωνία

Επισημαίνεται και συμφωνείται ότι οι Όροι αυτοί ενσωματώνουν την πλήρη συμφωνία ανάμεσα στα αντισυμβαλλόμενα μέρη και ότι όποιες και όλες οι διατάξεις, οι διαπραγματεύσεις και οι απεικονίσεις που δεν εμπεριέχονται στο παρόν ανακαλούνται με το παρόν. Οι Όροι αυτοί δεν δύναται να τροποποιηθούν, να αλλάξουν, ή να διαφοροποιηθούν εκτός εάν προηγηθεί γραπτή συμφωνία των δυο μερών. Οι συγκεκριμένοι όροι δεσμεύουν τους διαδόχους, κληρονόμους, διαχειριστές και εκτελεστές διαθήκης ή επινοητές των δύο μερών που συνυπογράφουν στο παρόν, και η Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (εφεξής «η Εταιρεία») θα παραμείνει υποκείμενη στους όρους αυτούς έστω αν πραγματοποιηθεί αλλαγή στην ιδιοκτησία της εταιρείας ή κάποιων παγίων της.

2. Συγκεκριμένος Σκοπός

Η παρούσα έκθεση είναι έγκυρη μόνο όταν παρουσιάζεται στο σύνολο της και για τη συγκεκριμένη χρήση για την οποία γίνεται αναφορά σε αυτήν. Είναι ρητά κατανοητό ότι οι αναλύσεις και τα συμπεράσματά μας δεν απαρτίζουν, μερικά ή ολικά γνώμатеυση περί του ευλόγου.

3. Εμπιστευτικότητα

Η Ernst & Young Finance S.A. ζητά από την Εταιρεία να διατηρήσει την εμπιστευτικότητα της μορφής και του περιεχομένου των αναφορών που εκπονήθηκαν για λογαριασμό της Εταιρείας. Η Εταιρεία συμφωνεί να μην κάνει αναφορά στο όνομά μας ή στην έκθεσή μας, ολόκληρη ή σε μέρη αυτής, σε οποιοδήποτε έγγραφο που θα διανεμηθεί σε τρίτους, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Ernst & Young Finance S.A. εκτός αν αποτελεί το υποκείμενο μετοχικής ή δανειακής χρηματοδότησης από τρίτα μέρη για επένδυση είτε στις μετοχές της εταιρείας είτε σε συγκεκριμένες εταιρείες ειδικού σκοπού που η Εταιρεία εξετάζει να ιδρύσει, όπως μία Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ή Κεφάλαιο Επενδύσεων σε Ακίνητα υπό τον Ελληνικό νόμο. Παρομοίως, η Ernst & Young Finance S.A θα διατηρήσει την εμπιστευτική φύση των πληροφοριών που έλαβε από την Εταιρεία ή που ανέπτυξε κατά τη διάρκεια της εργασίας αυτής, σύμφωνα με τα παγιωμένα επαγγελματικά πρότυπα της Ernst & Young Finance S.A.

Είναι κατανοητό και συμφωνείται ότι όλα τα προϊόντα εργασίας θα παραμείνουν στην αποκλειστική ιδιοκτησία της Ernst & Young Finance S.A.

4. Δήλωση Υπευθυνότητας

Η Ernst & Young Finance S.A. συμφωνεί ότι οι υπηρεσίες που προσέφερε εκτελέστηκαν σύμφωνα με αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα και ότι το κατάλληλο προσωπικό ασχολήθηκε για το σκοπό αυτό. Η παρούσα έκθεση προετοιμάστηκε σύμφωνα με και υπόκειται στις απαιτήσεις του Κώδικα επαγγελματικής Δεοντολογίας και των προτύπων επαγγελματικής συμπεριφοράς των επαγγελματιών ενώσεων εκτιμητών, των οποίων είμαστε μέλη.

Η Ernst & Young Finance S.A. δεν θα αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για οποιεσδήποτε αποφάσεις ενδεχομένως ληφθούν από την Διοίκηση της Εταιρείας για την παρουσίαση των χρηματοοικονομικών και φορολογικών της στοιχείων.

Η Ernst & Young Finance S.A. ενήργησε ως ανεξάρτητος εκτιμητής. Η αμοιβή μας δεν εξαρτάται με οποιονδήποτε τρόπο από τα συμπεράσματα της εκτίμησής μας. Η Ernst & Young Finance S.A. αποδέχθηκε την εγκυρότητα όλων των στοιχείων που της παραδόθηκαν από την Εταιρεία χωρίς να πραγματοποιήσει ανεξάρτητη επαλήθευση.

5. Αποζημιώσεις

Η Εταιρεία συμφωνεί να απαλλάξει και να προφυλάξει την Ernst & Young Finance S.A., τους εταίρους της και το προσωπικό από απαιτήσεις που μπορεί να προκύψουν από τρίτους όπου τέτοιες απαιτήσεις οφείλονται σε μη θεμιτή χρήση της εργασίας της Ernst & Young Finance S.A. εκτός εάν αποδειχθεί τελεσίδικα και δικαστικά ότι τέτοιες ζημιές, αξιώσεις, αποζημιώσεις ή ευθύνες, προκλήθηκαν από απάτη, βαρεία αμέλεια ή εσκεμμένη παράβαση εκ μέρους της Ernst & Young Finance S.A. κατά την εκτέλεση των υποχρεώσεων της κατά την εκτέλεση αυτής της συμφωνίας.

6. Μεταγενέστερη Εργασία

Η Ernst & Young Finance S.A δεν υποχρεούται να παραδώσει πρόσθετα προϊόντα εργασίας, πιστοποιήσεις, ή να παρέχει υποστήριξη σε ενδεχόμενη δικαστική διαμάχη επί των παγίων στοιχείων, των ιδιοκτησιών ή των επιχειρηματικών συμφερόντων των υπό εξέταση, εκτός σε περίπτωση υπογραφής ξεχωριστής συμφωνίας.

Η Ernst & Young Finance S.A δεν υποχρεούται να επικαιροποιήσει την παρούσα έκθεση σε περίπτωση που προκύψουν αλλαγές μεταγενέστερα της έκδοσης της παρούσας έκθεσης.

7. Περιγραφή Ακινήτων

Η Ernst & Young Finance S.A δεν αναλαμβάνει οιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με τη νομική περιγραφή ή τμήματα που περιλαμβάνουν νομικά ή ιδιοκτησιακά θέματα.

Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των εν λόγω ακινήτων, ιδιοκτησιών ή επιχειρηματικών συμφερόντων υποτίθεται να είναι ορθοί και ανταλλάξιμοι, εκτός εάν αναφέρεται αλλιώς.

Τα υπό εξέταση ακίνητα, αποτιμώνται ως ελεύθερα και καθαρά από οιαδήποτε οφειλή ή άλλη επιβάρυνση εκτός αν ορίζεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι υπάρχει πλήρης συμμόρφωση με όλες τις εφαρμοστέες διατάξεις και τοπικούς κανονισμούς εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην Έκθεση Αποτίμησης.

Δεν έχει πραγματοποιηθεί επιθεώρηση των ακινήτων της παρούσας έκθεσης και δεν αναλαμβάνεται καμία ευθύνη επ' αυτών. Εκτός αν αναφέρεται στην έκθεση, υποθέτουμε ότι δεν υφίστανται ιδιαίτερα πολεοδομικά ή άλλα ζητήματα ή παραβιάσεις που επηρεάζουν την εν λόγω ιδιοκτησία.

Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, η παρούσα έκθεση θεωρεί ως δεδομένο ότι η γη δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά που αποτρέπουν την κατάλληλη ανάπτυξη σύμφωνα με την μέγιστη και βέλτιστη χρήση της.

8. Λανθάνουσες Συνθήκες

Η Ernst & Young Finance S.A δεν αναλαμβάνει οιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με δομικές συνθήκες που δεν είναι ορατές μέσω ενός συνήθους ελέγχου (ή από την εξέταση των σχεδίων και των προδιαγραφών, όπου αυτές προέρχονται). Η ανάλυση αυτή σχετίζεται μόνο με τα δικαιώματα επιφανείας, και δεν έχει πραγματοποιηθεί οιαδήποτε ανάλυση του υποστρώματος ή συνθηκών επικίνδυνων αποβλήτων, εάν υπάρχουν. Αυτή η εκτίμηση δεν λαμβάνει υπ' όψιν την πιθανότητα ύπαρξης αμιάντου, μετασχηματιστών, ή άλλων τοξικών ή επικίνδυνων ή μολυσματικών ουσιών ή/και υπόγειων αποθηκευτικών δεξαμενών (για επικίνδυνα υλικά), ή το κόστος απομάκρυνσης αυτών. Καμία ευθύνη δεν αναλαμβάνεται για τέτοιες περιπτώσεις ή για οποιαδήποτε πραγματογνωμοσύνη ή τεχνική γνώση που απαιτείται για να εντοπισθούν. Στον πελάτη συνιστάται να προσλάβει κάποιον ειδικό σε αυτόν τον τομέα αν το κρίνει σκόπιμο.

9. Λοιπές Παραδοχές

Υποθέτουμε ότι οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες τυγχάνουν υπεύθυνης ιδιοκτησίας και ικανής διαχείρισης ακινήτων, ιδιοκτησίας και επιχειρηματικών συμφερόντων.

Οι πληροφορίες που μας παρείχαν τρίτοι, θεωρούνται έγκυρες και αξιόπιστες. Ωστόσο, δεν εγγυόμαστε με οιονδήποτε τρόπο την εγκυρότητα τους.

Τεκμαίρεται ότι έχουν παρασχεθεί ή μπορούν να παρασχεθούν ή ανανεωθούν όλες οι απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά καθώς και οι εγκρίσεις από οποιονδήποτε αρμόδιο τοπικό, νομαρχιακό ή

εθνικό φορέα, δημόσιο ή ιδιωτικό, και για κάθε χρήση στην οποία βασίζεται η γνωμάτευση αξίας που περιέχεται σε αυτή την έκθεση.

Η αποτίμηση μας και οι εκτιμήσεις μας για την αξία των ακινήτων υπόκεινται επίσης στις ακόλουθες συγκεκριμένες παραδοχές:

1. Τα στοιχεία για τις διαστάσεις των ιδιοκτησιών των αποτιμώμενων κτιρίων και οικοπέδων αντλήθηκαν από αρχεία που μας παρέδωσε η Εταιρεία. Θεωρούμε ότι οι πληροφορίες θεωρήθηκαν ορθές.
2. Όλες οι πληροφορίες που έχει προμηθεύσει η Εταιρεία είναι σωστές, ιδιαίτερα οι επιφάνειες των ακινήτων όπως αυτές αναφέρονται, τα έγγραφα κτηματολογίου, τα σχέδια και οι τεχνικές περιγραφές των κτιρίων, τα μισθωτήρια συμβόλαια, οι τίτλοι ιδιοκτησίας και τα ποσά των ετήσιων δημοτικών τελών. Υποθέτουμε ότι οι πληροφορίες αυτές είναι ορθές και πλήρεις και ότι δεν υπάρχουν ζητήματα τα οποία δεν έχουν γνωστοποιηθεί και τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αποτίμησή μας.
3. Η Ernst & Young δεν έχει διενεργήσει οιοδήποτε τεχνικό έλεγχο σχετικά με τη σωστή μόνωση των ακινήτων, την στατική τους επάρκεια και τη σωστή λειτουργία των εγκαταστάσεων των ακινήτων. Επιπρόσθετα, δεν έχουμε διενεργήσει οιοδήποτε έλεγχο των υφιστάμενων μελετών που αφορούν στα κτίρια και των τοπογραφικών μελετών.
4. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για τα κατασκευαστικά υλικά των κτιρίων και επομένως θεωρούμε ότι δεν χρησιμοποιήθηκαν ανθυγιεινά υλικά στην κατασκευή ή την επισκευή/ανακαίνιση των κτιρίων.
5. Δεν πραγματοποιήθηκε οιοσδήποτε έλεγχος αρχαιολογικών, οικολογικών ή άλλων περιβαλλοντικών ζητημάτων σχετικά με τα εκτιμώμενα ακίνητα.
6. Δεν έχουμε διενεργήσει οιοιονδήποτε οπτικό έλεγχο των ακινήτων για να ελέγξουμε εάν η γη έχει μολυνθεί ή ρυπανθεί.
7. Ο υποψήφιος αγοραστής των ακινήτων, μπορεί να αποκτήσει τους νομικούς τίτλους των κτιρίων και των γηπέδων που αποτελούν τα ακίνητα.
8. Κατά την εκτίμησή μας, δεν ελήφθησαν υπ' όψιν, τα έξοδα της αγοραπωλησίας ή οι φόροι που θα προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.

Είμαστε στη διάθεσή σας για όποια περαιτέρω διευκρίνιση ή ερώτημά σας σχετικά με την παρούσα γνωστοποίηση.

Με τιμή

Για την Εταιρεία

Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Ανώνυμη Εταιρεία

Αρμόδιος Χ. Βωβός

Διευθύνων Σύμβουλος