

**babis
vovos**

Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις
για την εννιάμηνη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30
Σεπτεμβρίου 2005

Περιεχόμενα

Ισολογισμός.....	3
Κατάσταση αποτελεσμάτων.....	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	6
Κατάσταση ταμειακών ροών.....	8
Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.....	9
1 Γενικές πληροφορίες.....	9
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών.....	9
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	9
3 Μετάβαση στα ΔΠΧΠ.....	10
3.1 Πλαίσιο μετάβασης στα ΔΠΧΠ.....	10
3.2 Συμφωνίες μεταξύ των ΔΠΧΠ και Ελληνικών ΓΠΛΑ.....	10
4 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	15
4.1 Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς.....	15
4.2 Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς.....	17
5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	17
6 Δανεισμός.....	19
7 Έσοδα.....	19
8 Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	20
9 Κέρδη ανά μετοχή.....	21
10 Λειτουργικές ταμειακές ροές.....	22
11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	22
12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	23
13 Επιχειρηματικές συνενώσεις.....	23

Ισολογισμός

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		30 Σεπτεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	5	692.456	624.951	552.669	535.286
Ενσώματα πάγια		108.002	30.064	59.319	21.208
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		18.966	18.866	16.538	16.437
Επενδύσεις		18	18	32.301	21.728
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		232	227	56	47
		<u>819.674</u>	<u>674.126</u>	<u>660.883</u>	<u>594.707</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα		32.784	63.030	29.889	37.921
Λοιπές Απαιτήσεις		29.035	44.534	31.852	83.476
Χρεόγραφα		394	381	394	381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		17.077	73.739	15.709	47.594
		<u>79.290</u>	<u>181.684</u>	<u>77.844</u>	<u>169.372</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>898.964</u>	<u>855.810</u>	<u>738.727</u>	<u>764.079</u>
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο		46.832	46.832	46.832	46.832
Αποθεματικά		42.325	23.642	43.727	25.044
Κέρδη εις νέον		285.037	279.166	211.187	256.344
		<u>374.194</u>	<u>349.640</u>	<u>301.747</u>	<u>328.220</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		4.496	4.194	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>378.690</u>	<u>353.835</u>	<u>301.747</u>	<u>328.220</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	6	316.234	295.125	278.644	277.117
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	8	90.320	67.497	67.833	58.925
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.501	1.381	1.356	1.245
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.893	4.681	3.014	3.403
		<u>411.948</u>	<u>368.684</u>	<u>350.846</u>	<u>340.691</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		24.092	54.924	31.947	18.853
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		9.777	17.694	8.991	17.316
Δανεισμός (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	6	71.802	54.484	42.541	52.809
Μερίσματα πληρωτέα		2.655	6.189	2.655	6.189
		<u>108.326</u>	<u>133.291</u>	<u>86.134</u>	<u>95.168</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>520.274</u>	<u>501.975</u>	<u>436.980</u>	<u>435.858</u>
Σύνολο Παθητικού		<u>898.964</u>	<u>855.810</u>	<u>738.727</u>	<u>764.079</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία		
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	
Πωλήσεις	7	27.449	34.772	22.661	28.934
Κόστος πωληθέντων		(17.090)	(21.932)	(12.434)	(18.641)
Μικτό κέρδος		10.360	12.840	10.226	10.293
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	5	62.872	157.124	20.811	155.473
Έξοδα διάθεσης		(43)	(426)	(42)	(426)
Έξοδα διοίκησης		(6.169)	(3.590)	(5.525)	(3.072)
Λοιπά έσοδα /(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)		713	(154)	(172)	(108)
Μικτά αποτελέσματα		67.733	165.793	25.299	162.160
Εισπραχθέντα μερίσματα		-	-	(22.567)	12.083
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(15.393)	(15.161)	(13.013)	(14.225)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		52.339	150.633	(10.281)	160.018
Φόρος εισοδήματος		(21.922)	(48.368)	(10.514)	(51.763)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		30.417	102.265	(20.796)	108.255
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		30.225	102.354	(20.796)	108.255
Δικαιώματα μειοψηφίας		192	(89)	-	-
		30.417	102.265	(20.796)	108.255
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	9	0,89	3,02	(0,61)	3,19

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/7/05 - 30/9/2005	1/7/04 - 30/9/2004	1/7/05 - 30/9/2005	1/7/04 - 30/9/2004
Πωλήσεις	8.967	9.756	7.387	8.316
Κόστος πωληθέντων	(5.528)	(6.679)	(4.032)	(6.286)
Μεικτό κέρδος	3.438	3.077	3.355	2.031
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	16.293	-	1.556	-
Έξοδα διάθεσης	(13)	(170)	(13)	(170)
Έξοδα διοίκησης	(1.281)	(1.227)	(1.150)	(1.062)
Λοιπά έσοδα /(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(151)	(607)	(264)	(525)
Μικτά αποτελέσματα	18.287	1.074	3.485	274
Εισπραχθέντα μερίσματα	-	-	(693)	12.037
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.212)	(5.990)	(4.465)	(5.479)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	13.075	(4.916)	(1.674)	6.832
Φόρος εισοδήματος	(1.542)	2.522	(811)	(1.441)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	11.533	(2.394)	(2.485)	5.391
<u>Κατανεμημένα σε:</u>				
Μετόχους εταιρείας	11.392	(2.333)	(2.485)	5.391
Δικαιώματα μειοψηφίας	141	(61)	-	-
	11.533	(2.394)	(2.485)	5.391
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	0,34	(0,07)	(0,07)	0,16

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Μη ελεγμένα στοιχεία. 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 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	23.642	279.166	4.194	353.835
Μεταβολή από εφαρμογή ΔΛΠ 32 & 39	-	-	1.114	3	1.118
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005	46.832	23.642	280.280	4.197	354.952
Κέρδη περιόδου	-	-	30.225	192	30.417
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2004	-	18.682	(18.682)	-	-
Μέρισμα 2004	-	-	(6.786)	-	(6.786)
Εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	106	106
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2005	46.832	42.325	285.037	4.496	378.690

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 2004	46.832	29.400	156.673	3.579	236.484
Κέρδη περιόδου	-	-	102.354	(89)	102.265
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2003	-	361	(361)	-	-
Μέρισμα 2003	-	-	(769)	-	(769)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2004	46.832	29.761	257.898	3.489	337.980
Κέρδη περιόδου	-	-	27.508	705	28.213
Ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών	-	(6.919)	-	-	(6.919)
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2004	-	801	(801)	-	-
Μέρισμα 2004	-	-	(5.440)	-	(5.440)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	23.642	279.166	4.194	353.835

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

	Αποδιδόμενα στους μετόχους			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	25.044	256.344	328.220
Μεταβολή από εφαρμογή ΔΛΠ 32 & 39	-	-	1.108	1.108
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005	46.832	25.044	257.452	329.328
Κέρδη περιόδου	-	-	(20.796)	(20.796)
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2004	-	18.682	(18.682)	-
Μέρισμα 2004	-	-	(6.786)	(6.786)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2005	46.832	43.727	211.187	301.747

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

	Αποδιδόμενα στους μετόχους			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2004	46.832	30.802	125.917	203.551
Κέρδη περιόδου	-	-	108.255	108.255
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2003	-	361	(361)	-
Μέρισμα 2003	-	-	(769)	(769)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2004	46.832	31.163	233.043	311.038
Κέρδη περιόδου	-	-	29.531	29.531
Ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών	-	(6.919)	-	(6.919)
Διάθεση κερδών - αποθεματικά 2004	-	801	(801)	-
Μέρισμα 2004	-	-	(5.429)	(5.429)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	46.832	25.044	256.344	328.220

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία		
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	10	(4.855)	15.500	53.242	2.904
Καταβληθέντες τόκοι		(15.318)	(15.161)	(12.940)	(14.225)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(10.520)	(4.711)	(9.931)	(4.037)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(30.694)	(4.372)	30.371	(15.358)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Απόκτηση θυγατρικών		(10.572)	-	(10.572)	-
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)		(2.195)	(20.082)	(2.195)	(19.684)
Εσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων		-	-	-	-
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων		(35.213)	(651)	(30.414)	(828)
Εισπράξεις από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	4.250	-	4.250
Μείωση (Αύξηση) λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		(13)	1.128	(13)	1.128
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		(47.993)	(15.355)	(43.194)	(15.134)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		74.065	53.525	26.065	45.585
Εξοφλήσεις δανείων		(41.721)	(24.279)	(34.807)	(19.031)
Πληρωμή μερισμάτων		(10.321)	(6.760)	(10.321)	(6.760)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		22.024	22.486	(19.062)	19.795
Αύξηση / (Μείωση) στα Χρηματικά Διαθέσιμα		(56.662)	2.759	(31.885)	(10.698)
Διαθέσιμα στην αρχή της περιόδου		73.739	26.351	47.594	19.705
Διαθέσιμα στο τέλος της περιόδου		17.077	29.111	15.709	9.007

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η Μπάμπης Βωβός– Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (η «Εταιρεία») και οι θυγατρικές της (μαζί «ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος») δραστηριοποιούνται στο κλάδο ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η ανάπτυξη διαχείριση και εκμίσθωση ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και εγκατασταθεί στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στην Λεωφ. Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό 154 51, Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 23 Νοεμβρίου 2005.

2 Σύννοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Αυτές οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. («ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος») καλύπτουν το πρώτο εννιάμηνο του έτους, δηλαδή την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2005. Οι οικονομικές αυτές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Αναφορές» και καλύπτονται από το ΔΠΧΠ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΠ», γιατί αφορούν τμήμα της περιόδου, το οποίο περιλαμβάνεται στις πρώτες ΔΠΧΠ οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2005. Αυτές οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με εκείνα τα ΔΠΧΠ που είτε είχαν εκδοθεί και ήταν ενεργά, είτε είχαν εκδοθεί και είχαν πρόωρα υιοθετηθεί, την περίοδο σύνταξης των κάτωθι οικονομικών καταστάσεων (Νοέμβριος 2005). Τα ΔΠΧΠ που θα εφαρμόζονται στις 31 Δεκεμβρίου 2005, συμπεριλαμβανομένων αυτών που θα μπορούν να εφαρμοστούν προαιρετικά, δεν είναι γνωστά με βεβαιότητα κατά το χρόνο σύνταξης αυτών των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Οι λογιστικές πολιτικές, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, είναι συμβατές με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν στην Έκθεση Μετάβασης 2004 (η «Έκθεση Μετάβασης»), η οποία δημοσιεύτηκε μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της 31 Μαρτίου 2005.

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΠ 1 και άλλα σχετικά πρότυπα, ο Όμιλος έχει εφαρμόσει στις οικονομικές του καταστάσεις από 1 Ιανουαρίου 2004, τα ΔΠΧΠ, τα οποία προσδοκά ότι θα ισχύουν στις 31 Δεκεμβρίου 2005, με εξαίρεση τα πρότυπα εκείνα που σχετίζονται με χρηματοπιστωτικά μέσα (ΔΛΠ 32 & 39). Τα πρότυπα αυτά εφαρμόστηκαν από 1 Ιανουαρίου 2005. Για το λόγο αυτό, η επίδραση της υιοθέτησης των ΔΛΠ 32 και 39 δεν περιλαμβάνεται στα συγκριτικά στοιχεία του 2004, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1.

Οι Ελληνικές Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές («ΕΓΠΛΑ») διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ. Κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση έχει τροποποιήσει κάποιες λογιστικές αρχές και κάποιες μεθόδους αποτίμησης, οι οποίες εφαρμόζονταν στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ, ώστε να συμμορφωθούν με τα ΔΠΧΠ. Τα στοιχεία του 2004 αναμορφώθηκαν ώστε να αντικατοπτρίζουν αυτές τις προσαρμογές, εκτός των περιπτώσεων που περιγράφονται στις λογιστικές αρχές στην Έκθεση Μετάβασης.

Στη Σημείωση 3 παρουσιάζονται οι αναμορφώσεις από τη μετάβαση από τις ΕΓΠΛΑ στα ΔΠΧΠ στα ίδια κεφάλαια και το καθαρό κέρδος της Εταιρείας και του Ομίλου.

Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, για τα οποία έχει εφαρμοσθεί η εξαίρεση της «εύλογης αξίας» ως «τεκμαρτό κόστος», βασίσθηκε σε έκθεση εκτίμησης της Ernst & Young Finance SA (E&Y).

3 Μετάβαση στα ΔΠΧΠ

3.1 Πλαίσιο μετάβασης στα ΔΠΧΠ

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2005 θα είναι οι πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Οι οικονομικές αυτές καταστάσεις για την εννιάμηνη περίοδο έως 30 Σεπτεμβρίου 2005 έχουν καταρτισθεί όπως περιγράφεται στην Σημείωση 2.1. Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 1 για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων.

Η ημερομηνία μετάβασης της ΜΒΔΤ είναι η 1^η Ιανουαρίου 2004. Ο Όμιλος κατήρτισε τον ισολογισμό έναρξης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ αυτήν την ημερομηνία. Η ημερομηνία υιοθέτησης των ΔΠΧΠ από τον Όμιλο είναι η 1^η Ιανουαρίου 2005.

Για να καταρτισθούν αυτές οι οικονομικές πληροφορίες σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1, ο Όμιλος έχει εφαρμόσει τις επιβεβλημένες εξαιρέσεις και μερικές από τις προαιρετικές απαλλαγές, από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ όπως περιγράφεται στην Έκθεση Μετάβασης.

3.2 Συμφωνίες μεταξύ των ΔΠΧΠ και Ελληνικών ΓΠΛΑ

Οι ακόλουθες συμφωνίες παρέχουν μια ποσοτικοποίηση της επίδρασης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Η πρώτη συμφωνία συνοψίζει την επίδραση στα Ιδία Κεφάλαια κατά τη μετάβαση, την 1 Ιανουαρίου 2004, 30 Σεπτεμβρίου 2004 και 31 Δεκεμβρίου 2004 (Σημείωση 3.2.1).

Οι ακόλουθες τρεις συμφωνίες παρέχουν λεπτομέρειες της επίδρασης της μετάβασης σε:

- Ισολογισμό, την 30^η Σεπτεμβρίου 2004 (Σημείωση 3.2.2)
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την 30^η Σεπτεμβρίου 2004 (Σημείωση 3.2.3)
- Συμφωνία Καθαρού Κέρδους, την 30^η Σεπτεμβρίου 2004 & την 31^η Δεκεμβρίου 2004 (Σημείωση 3.2.4)

3.2.1 Σύνοψη των ιδίων κεφαλαίων

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	1 Ιανουαρίου 2004	Ενοποιημένα στοιχεία 30 Σεπτεμβρίου 2004	31 Δεκεμβρίου 2004
Ίδια Κεφάλαια σύμφωνα με τα ΓΠΛΑ	132.226	148.599	137.590
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	303.860	460.951	479.319
Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	(114.779)	(138.219)	(168.231)
Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάσει προσυμφώνου	(31.615)	(31.618)	(29.482)
Διαγραφή άυλων στοιχείων ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38	(1.542)	(808)	(560)
Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους με βάση τη μέθοδο προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας και καταχώρηση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών	(1.240)	(1.362)	(1.381)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.711)	(2.711)	(2.711)
Αντιλογισμός μερισμάτων προς διανομή έως την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης	769	-	6.786
Αναπροσαρμογές αναβαλλόμενης φορολογίας	(48.484)	(96.852)	(67.497)
Σύνολο αναμορφώσεων	104.258	189.381	216.244
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΛΠ	236.484	337.980	353.835
	1 Ιανουαρίου 2004	Εταιρικά στοιχεία 30 Σεπτεμβρίου 2004	31 Δεκεμβρίου 2004
Ίδια Κεφάλαια σύμφωνα με τα ΓΠΛΑ	138.220	150.434	143.850
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	226.132	381.607	399.215
Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	(112.212)	(120.504)	(150.524)
Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάσει προσυμφώνου	(10.453)	(10.453)	(8.774)
Διαγραφή άυλων στοιχείων ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38	(1.538)	(806)	(559)
Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους με βάση τη μέθοδο προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας και καταχώρηση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών	(1.120)	(1.231)	(1.245)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(1.604)	(1.604)	(1.604)
Αντιλογισμός μερισμάτων προς διανομή έως την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης	769	-	6.786
Αναπροσαρμογές αναβαλλόμενης φορολογίας	(34.643)	(86.405)	(58.925)
Σύνολο αναμορφώσεων	65.332	160.604	184.370
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΛΠ	203.551	311.038	328.220

3.2.2 Συμφωνία ισολογισμού την 30^η Σεπτεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	ΓΠΛΑ	Ενοποιημένα στοιχεία Αναμορφώσεις για μετάβαση σε ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Πάγιο Ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	-	591.162	591.162
Ενσώματα πάγια	16.420	24.591	41.011
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	950	17.782	18.733
Επενδύσεις	18	-	18
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	720	(247)	473
	<u>18.108</u>	<u>633.289</u>	<u>651.397</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	101.459	(35.112)	66.346
Λοιπές Απαιτήσεις	138.573	(99.967)	38.606
Χρεόγραφα	44.413	-	44.413
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.111	-	29.111
	<u>313.555</u>	<u>(135.079)</u>	<u>178.476</u>
Σύνολο Ενεργητικού	<u>331.664</u>	<u>498.210</u>	<u>829.873</u>
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους του Ομίλου			
Μετοχικό Κεφάλαιο	46.832	-	46.832
Αποθεματικά	73.793	(44.032)	29.761
Κέρδη εις νέον	25.892	232.006	257.898
	<u>146.517</u>	<u>187.974</u>	<u>334.491</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας	2.082	1.407	3.489
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	<u>148.599</u>	<u>189.381</u>	<u>337.980</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	22.599	232.468	255.067
Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας	-	96.852	96.852
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	1.362	1.362
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.061	-	5.061
	<u>27.660</u>	<u>330.682</u>	<u>358.342</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	90.133	(35.055)	55.078
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20.200	-	20.200
Δάνεια (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	42.948	13.202	56.150
Μερίσματα πληρωτέα	2.123	-	2.123
	<u>155.404</u>	<u>(21.853)</u>	<u>133.551</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>183.064</u>	<u>308.829</u>	<u>491.893</u>
Σύνολο Παθητικού	<u>331.664</u>	<u>498.210</u>	<u>829.873</u>

	ΓΠΛΑ	Εταιρικά στοιχεία Αναμορφώσεις για μετάβαση σε ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Πάγιο Ενεργητικό			
Επενδυτικά ακίνητα	-	503.078	503.078
Ενσώματα πάγια	14.334	17.048	31.382
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	948	15.356	16.304
Επενδύσεις	21.728	-	21.728
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	164	-	164
	<u>37.174</u>	<u>535.483</u>	<u>572.657</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	90.382	(48.633)	41.749
Λοιπές Απαιτήσεις	114.603	(44.971)	69.632
Χρεόγραφα	44.413	-	44.413
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.007	-	9.007
	<u>258.405</u>	<u>(93.604)</u>	<u>164.800</u>
Σύνολο Ενεργητικού	<u>295.579</u>	<u>441.878</u>	<u>737.457</u>
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους του Ομίλου			
Μετοχικό Κεφάλαιο	46.832	-	46.832
Αποθεματικά	75.195	(44.032)	31.163
Κέρδη εις νέον	28.407	204.636	233.043
	<u>150.434</u>	<u>160.604</u>	<u>311.038</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας			
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	<u>150.434</u>	<u>160.604</u>	<u>311.038</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Δάνεια (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	22.599	214.561	237.160
Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας	-	86.405	86.405
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	1.231	1.231
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.607	-	3.607
	<u>26.206</u>	<u>302.197</u>	<u>328.403</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	55.686	(33.639)	22.046
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19.875	-	19.875
Δάνεια (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση)	41.256	12.716	53.972
Μερίσματα πληρωτέα	2.123	-	2.123
	<u>118.939</u>	<u>(20.923)</u>	<u>98.016</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>145.145</u>	<u>281.274</u>	<u>426.420</u>
Σύνολο Παθητικού	<u>295.579</u>	<u>441.878</u>	<u>737.457</u>

3.2.3 Επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2004

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία Αναμορφώσεις για μετάβαση σε		
	ΓΠΛΑ	ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Πωλήσεις	76.423	(41.652)	34.772
Κόστος πωληθέντων	(49.161)	27.229	(21.932)
Μικτό Κέρδος	27.263	(14.423)	12.840
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	-	157.124	157.124
Έξοδα διάθεσης	(460)	33	(426)
Έξοδα διοίκησης	(4.254)	663	(3.590)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	818	(973)	(154)
Λειτουργικό Κέρδος	23.368	142.426	165.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.188)	(8.973)	(15.161)
Έκτακτα έσοδα και έξοδα	(498)	498	-
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	16.682	133.951	150.633
Φόρος Εισοδήματος	(308)	(48.060)	(48.368)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων	16.373	85.891	102.265
	Εταιρικά στοιχεία Αναμορφώσεις για μετάβαση σε		
	ΓΠΛΑ	ΔΠΧΠ	ΔΠΧΠ
Πωλήσεις	52.613	(23.679)	28.934
Κόστος πωληθέντων	(42.652)	24.011	(18.641)
Μικτό Κέρδος	9.962	331	10.293
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	-	155.473	155.473
Έξοδα διάθεσης	(460)	33	(426)
Έξοδα διοίκησης	(3.806)	733	(3.072)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	635	(743)	(108)
Λειτουργικό Κέρδος	6.332	155.828	162.160
Εισπραχθέντα μερίσματα	12.083	-	12.083
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.535)	(8.690)	(14.225)
Έκτακτα έσοδα και έξοδα	(484)	484	-
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	12.396	147.622	160.018
Φόρος Εισοδήματος	(182)	(51.581)	(51.763)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων	12.214	96.041	108.255

3.2.4 Συμφωνία καθαρού κέρδους για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2004 και την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2004.

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ενοποιημένα στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2004	31 Δεκεμβρίου 2004
Καθαρό κέρδος σύμφωνα με τα ΓΠΛΑ	16.373	24.426
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	157.090	175.543
Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	(23.440)	(53.452)
Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάσει προσυμφώνου	(3)	2.133
Διαγραφή άυλων στοιχείων ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38	734	982
Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους με βάση τη μέθοδο προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας και καταχώρηση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών	(122)	(140)
Αναπροσαρμογές αναβαλλόμενης φορολογίας	(48.368)	(19.013)
<u>Σύνολο αναμορφώσεων</u>	<u>85.891</u>	<u>106.052</u>
Καθαρό κέρδος σύμφωνα με τα ΔΛΠ	102.265	130.478

	Εταιρικά στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2004	31 Δεκεμβρίου 2004
Καθαρό κέρδος σύμφωνα με τα ΓΠΛΑ	12.214	24.739
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	155.475	173.109
Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	(8.292)	(38.312)
Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάσει προσυμφώνου	-	1.679
Διαγραφή άυλων στοιχείων ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38	732	979
Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους με βάση τη μέθοδο προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας και καταχώρηση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών	(112)	(126)
Αναπροσαρμογές αναβαλλόμενης φορολογίας	(51.763)	(24.282)
<u>Σύνολο αναμορφώσεων</u>	<u>96.041</u>	<u>113.047</u>
Καθαρό κέρδος σύμφωνα με τα ΔΛΠ	108.255	137.786

4 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας

4.1 Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς

Την 30 Σεπτεμβρίου 2005, 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 περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2005 είναι:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	-	868	26.582	-	27.449
Μεικτά Αποτελέσματα Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)		(252)	73.184	(5.199)	67.733
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων		(252)	73.184	(5.199)	52.339
Φόρος εισοδήματος					(21.922)
Κέρδη (ζημιές) μετά φόρων		(252)	73.184	(5.199)	30.417

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2004 είναι:

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	8.629	2.941	23.202	-	34.772
Μεικτά Αποτελέσματα Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	15.665	1.053	153.558	(4.483)	165.793
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων	15.665	1.053	153.558	(4.483)	150.633
Φόρος εισοδήματος					(48.368)
Κέρδη (ζημιές) μετά φόρων	15.665	1.053	153.558	(4.483)	102.265

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (καταβαλλόμενα)	-	-	(8.502)	-	(8.502)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	62.872	-	62.872
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	(1.300)	-	(1.300)

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (καταβαλλόμενα)	-	-	(8.120)	-	(8.120)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	157.124	-	157.124
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	-	-	-

Μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ τομέων πραγματοποιούνται με πραγματικούς εμπορικούς όρους και συνθήκες, σύμφωνα με αυτά που ισχύουν για συναλλαγές με τρίτους.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 30 Σεπτεμβρίου 2005 είναι:

	Σεπτέμβριος 2005		Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)			
Στοιχεία Ενεργητικού	142.717	1.615	703.229	51.403	898.964
Στοιχεία Υποχρεώσεων	125.112	0	286.611	108.551	520.274

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι:

	Δεκέμβριος 2004		Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)			
Στοιχεία Ενεργητικού	109.157	1.989	637.158	107.506	855.810
Στοιχεία Υποχρεώσεων	124.844	153	278.744	98.234	501.975

Τα στοιχεία ενεργητικού κατά κλάδο δραστηριότητας περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, ασώματες ακινητοποιήσεις, αποθέματα, πελάτες και λοιπούς χρεώστες και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

4.2 Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς

Ο Όμιλος πραγματοποιεί το σύνολο των πωλήσεών του στην Ελλάδα.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2004)	355.731	270.051
Αγορές	20.082	19.684
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	62.434	62.081
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(4.210)	(4.210)
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	157.124	155.473
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (30.09.2004)	591.162	503.078
Αγορές	1.278	1.278
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	12.713	11.962
Μεταφορά από αποθέματα	1.336	1.336
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	18.463	17.632
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2004)	624.951	535.286
Αγορές	11.910	11.910
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	22.162	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(50.352)	(17.852)
Μεταφορά από αποθέματα	20.913	2.513
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	62.872	20.811
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (30.09.2005)	692.456	552.669

Προσθήκες επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου, το οποίο έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005, ο Όμιλος απέκτησε συνολικά πέντε επενδυτικά ακίνητα (τρία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2005, ένα κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2005 και ένα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2005). Μόνο τα δύο εξ'αυτών περιλαμβάνονται στα επενδυτικά ακίνητα κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2005. Τα υπόλοιπα τρία βρίσκονται κατά την παρούσα χρονική στιγμή υπό κατασκευή και περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (βλ. παράγραφο Απόκτηση επενδυτικής περιουσίας υπό εκτέλεση).

Ολοκληρώθηκε πλήρως, τμήμα του κτιρίου (54% των ιδιοκτησιών), που κατασκευάζεται σε ακίνητο που απέκτησε ο Όμιλος στο Μαρούσι επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 (μέσω της απόκτησης μίας θυγατρικής), και υπεγράφη συμφωνία λειτουργικής μίσθωσης με την Media Markt, για το τμήμα αυτό. Η ολοκλήρωση του έργου που αφορά στη Media Markt είχε θετική συνεισφορά στην καθαρή θέση προ αναβαλλόμενης φορολογίας του Ομίλου κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου του 2005 της τάξης των 15 εκατομμυρίων ευρώ βασισμένη σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Μεταφορές από Αποθέματα

Η ΜΒΔΤ και η Carrefour συμφώνησαν να ακυρώσουν το προσύμφωνο πώλησης ακινήτου στο Δέλτα Φαλήρου. Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου, το οποίο έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005, ο Όμιλος επέστρεψε την προκαταβολή των € 28 εκ. που είχε λάβει σαν μέρος της προκαταρκτικής συμφωνίας, χωρίς επιπλέον ποινές ή χρεώσεις και τον Ιούνιο του 2005 ο Όμιλος υπέγραψε νέα συμφωνία λειτουργικής μίσθωσης για το ίδιο ακίνητο. Το ακίνητο στο Δέλτα Φαλήρου μεταφέρθηκε από τα αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα και επανεκτιμήθηκε σε εύλογη αξία, η οποία επανεκτίμηση είχε σαν αποτέλεσμα κέρδος ύψους € 17,5 εκ. Καθώς η κατασκευή του εν λόγω ακινήτου έχει ήδη ξεκινήσει, η εύλογη αξία του οικοπέδου καθώς και τα ενσωματωμένα κόστη κατασκευής αναταξινομήθηκαν από επενδυτικά ακίνητα και αποθέματα αντίστοιχα σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Κάποια προσύμφωνα, τα οποία αφορούσαν άλλα πάγια στοιχεία (κυρίως θέσεις στάθμευσης) ακυρώθηκαν και τα πάγια αυτά στοιχεία μεταφέρθηκαν από τα αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα και επανεκτιμήθηκαν σε εύλογη αξία, η οποία είχε σαν αποτέλεσμα κέρδος ύψους € 18,5 εκ.

Απόκτηση επενδυτικής περιουσίας υπό εκτέλεση

Τρία οικοπέδα (επενδυτικά ακίνητα) που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου, το οποίο έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2005 βρίσκονται κατά την παρούσα χρονική στιγμή υπό κατασκευή και περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης, των οποίων το τρέχον υπόλοιπο είναι € 579.364.657.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν επίσης το δικαίωμα χρήσης μίας έκτασης για 48 έτη. Ο Όμιλος έχει συνάψει συμφωνία με τη Ρωσική Συνομοσπονδία, με βάση την οποία ο Όμιλος κατασκεύασε δύο συγκροτήματα κτιρίων συνολικής έκτασης 27.372 μ². (Συγκρότημα I (10.000 μ²) και Συγκρότημα II (17.372 μ²)). Η Ρωσική Συνομοσπονδία παρέλαβε το Συγκρότημα I και για το Συγκρότημα II έχει παράσχει στον Όμιλο δικαίωμα εκμίσθωσης για 48 έτη. Η δομή της συναλλαγής έχει σχεδιαστεί έτσι για να ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες απαιτήσεις της Ρωσικής Συνομοσπονδίας. Ο Όμιλος έχει μετάσχει σε μία συναλλαγή εν είδει τιτλοποίησης για 18 έτη όσον αφορά τα συμφέροντα του στην έκταση II, με βάση την οποία έχει πωλήσει το δικαίωμά του να εισπράττει έσοδα για 18 έτη σε μια εταιρεία μίσθωσης. Ο Όμιλος έχει υπεκμισθώσει το σύνολο της έκτασης II και τους χώρους στάθμευσης στην Vodafone για διάστημα 18 ετών.

6 Δανεισμός

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2004
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	27.701	10.785	27.701	10.785
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	288.533	284.340	250.943	266.332
	<u>316.234</u>	<u>295.125</u>	<u>278.644</u>	<u>277.117</u>
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	56.737	44.102	28.042	42.974
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	15.066	10.382	14.499	9.835
	<u>71.802</u>	<u>54.484</u>	<u>42.541</u>	<u>52.809</u>
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>388.036</u>	<u>349.609</u>	<u>321.185</u>	<u>329.927</u>

Όλα τα δάνεια του Ομίλου είναι σε ευρώ και με κυμαινόμενα επιτόκια. Ο Όμιλος εκτίθεται στον κίνδυνο της επίδρασης των διακυμάνσεων των επιτοκίων της αγοράς στην χρηματοοικονομική του θέση και τις χρηματοοικονομικές ροές του. Τα έξοδα από τόκους μπορεί να αυξηθούν ή να μειωθούν σαν αποτέλεσμα αυτών των διακυμάνσεων.

Τα δάνεια περιλαμβάνουν ποσά, για τα οποία υφίστανται εγγυήσεις επί επενδύσεων σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων συμφωνιών πώλησης και επαναμίσθωσης) αξίας € 98.740.524 (Σημείωση 5).

Το πραγματικό επιτόκιο την 30 Σεπτεμβρίου 2005 ήταν 5,94% για τραπεζικά δάνεια και 5,16% για υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενων επιτοκίων την 30 Σεπτεμβρίου 2005 προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

7 Έσοδα

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004
Έσοδα ενοικίων	26.582	23.202	21.788	18.301
Πώληση ακινήτων	-	8.629	-	7.692
Κατασκευαστικά έργα	868	2.941	868	2.941
Λοιπά	-	-	5	1
	<u>27.449</u>	<u>34.772</u>	<u>22.661</u>	<u>28.934</u>

Η διάρκεια των μισθώσεων τις οποίες συνάπτει ο Όμιλος για τις επενδύσεις σε ακίνητα με συμφωνίες λειτουργικής μίσθωσης είναι από τρία έτη και άνω.

8 Αναβαλλόμενη Φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έχει προσδιορισθεί με τους κατά τον νόμο φορολογικούς συντελεστές που θα εφαρμόζονται κατά την ημερομηνία που αναμένεται ότι θα πραγματοποιηθεί το έσοδο από την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή όταν τακτοποιηθεί η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

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. Η ανάλυση των συμψηφισμένων ποσών παρατίθεται παρακάτω:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάση προσυμφώνου	Διαγραφή άυλων στοιχείων	Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους	Σύνολο
				ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38		
Σύνολο 01.01.2004	99.156	-	-	-	-	99.156
Αποτελέσματα περιόδου	54.820	-	-	-	-	54.820
Σύνολο 30.09.2004	153.976	-	-	-	-	153.976
Αποτελέσματα περιόδου	(37.784)	-	-	-	-	(37.784)
Σύνολο 31.12.2004	116.192	-	-	-	-	116.192
Αποτελέσματα περιόδου	10.701	-	-	-	-	10.701
Εξαγορά Θυγατρικής	7.550	-	-	-	-	7.550
Σύνολο 30.09.2005	134.443	-	-	-	-	134.443

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάση προσυμφώνου	Διαγραφή άυλων στοιχείων	Αναδιτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους	Σύνολο
				ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38		
Σύνολο 01.01.2004		40.667	9.037	540	429	50.673
Αποτελέσματα περιόδου		6.666	1	(257)	42	6.452
Σύνολο 30.09.2004	-	47.333	9.038	283	471	57.125
Αποτελέσματα περιόδου		(5.499)	(2.659)	(143)	(129)	(8.429)
Σύνολο 31.12.2004	-	41.834	6.379	140	342	48.695
Αποτελέσματα περιόδου		1.511	(6.379)	(95)	30	(4.933)
Εξαγορά Θυγατρικής		-	-	361	-	361
Σύνολο 30.09.2005	-	43.345	-	406	372	44.123
Σύνολο Υποχρέωσης 30.09.2005 (μετά τον συμψηφισμό)	134.443	(43.345)	-	(406)	(372)	90.320

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάση προσυμφώνου	Διαγραφή άλλων στοιχείων	Αναδιאτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους	Σύνολο
				ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38		
Σύνολο 01.01.2004	79.146	-	-	-	-	79.146
Αποτελέσματα περιόδου	54.416	-	-	-	-	54.416
Σύνολο 30.09.2004	133.562	-	-	-	-	133.562
Αποτελέσματα περιόδου	(33.759)	-	-	-	-	(33.759)
Σύνολο 31.12.2004	99.804	-	-	-	-	99.804
Αποτελέσματα περιόδου	5.204	-	-	-	-	5.204
Σύνολο 30.09.2005	105.007	-	-	-	-	105.007

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	Αναδρομική εφαρμογή ΔΛΠ 17 για χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάση προσυμφώνου	Διαγραφή άλλων στοιχείων	Αναδιאτύπωση των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους	Σύνολο
				ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38		
Σύνολο 01.01.2004	-	39.915	3.659	538	392	44.504
Αποτελέσματα περιόδου	-	2.871	-	(256)	39	2.654
Σύνολο 30.09.2004	-	42.786	3.659	282	431	47.157
Αποτελέσματα περιόδου	-	(4.551)	(1.465)	(142)	(120)	(6.278)
Σύνολο 31.12.2004	-	38.234	2.193	140	311	40.879
Αποτελέσματα περιόδου	-	(1.444)	(2.193)	(95)	28	(3.704)
Σύνολο 30.09.2005	-	36.791	-	45	339	37.175
Σύνολο Υποχρέωσης 30.09.2005 (μετά τον συμφηφισμό)	105.007	(36.791)	-	(45)	(339)	67.833

9 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	30.225	102.354	(20.796)	108.255
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,89	3,02	(0,61)	3,19

Η εταιρεία δεν κατέχει τίτλους μετατρέψιμους σε κοινές μετοχές που είναι μειωτικοί των κερδών. Για το λόγο αυτό τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίσα με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

10 Λειτουργικές ταμειακές ροές

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004
Κέρδη	30.417	102.265	(20.796)	108.255
Αναμορφώσεις				
– φόρος εισοδήματος	21.922	48.368	10.514	51.763
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	418	415	339	334
– κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
– κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων	-	(2.453)	-	(2.453)
– καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(62.872)	(157.124)	(20.811)	(155.473)
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	121	122	111	112
– Αύξηση πρόβλεψης διαφορών φορολογικού ελέγχου	165	-	165	-
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	1.300	-	1.300	-
– Έξοδα τόκων	15.393	15.161	13.013	14.225
– έσοδα από μερίσματα	-	-	22.567	(12.083)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.433	(6.871)	27.748	(2.095)
– αποθέματα	5.876	(4.434)	5.518	(1.874)
– πιστωτές	(20.029)	20.053	13.574	2.194
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα	(4.855)	15.500	53.242	2.904

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, τα έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων αποτελούνται από:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004
Αναπόσβεστη αξία	-	1.797	-	1.797
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων	-	2.453	-	2.453
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων	-	4.250	-	4.250

11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις σε τράπεζες για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες συνολικού ποσού € 2.669.245 οι οποίες προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς του.

12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004	30 Σεπτεμβρίου 2005	30 Σεπτεμβρίου 2004
i) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
ΜΒΔΤ ΑΕ & ΣΙΑ ΟΕ	-	-	5	1
	-	-	5	1
ii) Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	405	550	232	502
	405	550	232	502
iii) Παροχές διοικητικών στελεχών				
<i>Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού</i>				
	737	749	737	749
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
ΜΒΔΤ ΑΕ & ΣΙΑ ΟΕ	-	-	46.479	33.531
Διεθνής Φροντίδα Υγείας Α.Ε.	11.971	13.870	11.739	12.481
Positive E.P.E	499	538	490	490
Διοικητικά στελέχη	-	368	-	-
	12.470	14.776	58.708	46.501
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.886	3.943
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.266	8.126
Εργοληπτική Α.Ε.	-	-	160	164
Alteco Α.Ε.	-	-	11.071	-
Μάρβω Α.Ε	-	59	-	29
Διοικητικά στελέχη	31	59	8	-
	31	118	23.390	12.262

13 Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 18 Ιανουαρίου 2005, η Εταιρεία απέκτησε το 99,01% της ALTECO Α.Ε., μιας εταιρείας η οποία κατέχει μια έκταση στην Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι.

Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις που προέκυψαν από την συνένωση είναι ως ακολούθως:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Εύλογη Αξία	Λογιστική αξία
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-
Επενδυτικά ακίνητα	21.094	5.632
Ενσώματα πάγια	187	187
Ασώματα πάγια	-	1.443
Αποθέματα	31	31
Απαιτήσεις	794	794
Δανεισμός	(6.082)	(6.082)
Υποχρεώσεις	(1.841)	(1.841)
Καθαρές υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας	(3.505)	-
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	<u>10.679</u>	<u>165</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας (0.99%)	<u>(106)</u>	
Σύνολο καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εξαγοράστηκαν	<u>10.572</u>	

Δεν προέκυψε υπεραξία ή υποαξία από την παραπάνω εξαγορά.