



Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006 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	13
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα	14
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	14
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	15
2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	16
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	16
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	17
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	17
2.11 Αποθέματα	19
2.12 Εμπορικές απαιτήσεις	19
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών	19
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	19
2.15 Δανεισμός	20
2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20
2.17 Φορολογία	20
2.18 Παροχές στο προσωπικό	21
2.19 Προβλέψεις	22
2.20 Αναγνώριση εσόδων	22
2.21 Μισθώσεις	23
2.22 Διανομή μερισμάτων	23
2.23 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	23
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	25
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως	25
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	25
4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	26
5 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας	27
5.1 Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς	27
5.2 Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς	29

6	Επενδυτικά ακίνητα.....	29
7	Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	32
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	35
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	38
10	Αποθέματα.....	40
11	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	41
12	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	41
13	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	42
14	Αποθεματικά.....	42
15	Δανεισμός.....	44
16	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	46
17	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	49
18	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	50
19	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	50
20	Πωλήσεις.....	51
21	Έξοδα ανά κατηγορία.....	52
22	Λοιπά Λειτουργικά έξοδα.....	54
23	Χρηματοοικονομικό Έξοδα (καθαρά).....	55
24	Παροχές σε εργαζομένους.....	56
25	Φόρος εισοδήματος.....	56
26	Κέρδη ανά μετοχή.....	57
27	Μερίσματα ανά μετοχή.....	57
28	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες.....	58
29	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	59
30	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	60
31	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	61
32	Επιχειρηματικές συνενώσεις.....	62
33	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	64

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») που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2006, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών 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 διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην 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 που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά 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 θεμελίωσή 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 2006, 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 έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 29 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 Ρυθμίσεων

Το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2007

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Κυριάκος Ριής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

Ισολογισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	1.194.706	904.383	785.039	708.069
Ενσώματα πάγια	7	24.450	22.240	15.372	19.432
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.974	18.973	16.546	16.545
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	47.477	32.301
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	259	237	71	61
		<u>1.238.408</u>	<u>945.851</u>	<u>864.505</u>	<u>776.407</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	10	29.120	20.667	25.354	17.318
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	40.406	45.920	64.157	84.780
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	71.509	50.104	46.627	9.615
		<u>141.036</u>	<u>116.691</u>	<u>136.138</u>	<u>111.713</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>1.379.444</u>	<u>1.062.542</u>	<u>1.000.644</u>	<u>888.121</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	46.832	46.832	46.832	46.832
Αποθεματικά	14	23.053	23.053	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		<u>467.487</u>	<u>394.872</u>	<u>271.609</u>	<u>318.737</u>
		<u>537.372</u>	<u>464.757</u>	<u>343.685</u>	<u>390.813</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		<u>7.306</u>	<u>7.868</u>	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>544.678</u>	<u>472.626</u>	<u>343.685</u>	<u>390.813</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	15	412.405	341.271	281.656	280.454
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	16	153.951	115.505	95.358	92.710
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	1.797	1.549	1.617	1.404
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	15.868	-	15.868	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	3.742	3.976	2.856	3.092
		<u>587.763</u>	<u>462.301</u>	<u>397.356</u>	<u>377.659</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	103.410	31.233	149.897	56.166
Φορολογία εισοδήματος		5.047	10.861	3.620	8.991
Δανεισμός	15	131.977	73.737	100.017	43.448
Μερίσματα πληρωτέα		2.628	2.634	2.628	2.634
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	29	937	1.180	437	438
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	19	3.004	7.970	3.004	7.970
		<u>247.002</u>	<u>127.616</u>	<u>259.604</u>	<u>119.648</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>834.766</u>	<u>589.917</u>	<u>656.959</u>	<u>497.307</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>1.379.444</u>	<u>1.062.542</u>	<u>1.000.644</u>	<u>888.121</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 64 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	
		1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Πωλήσεις	20	56.077	40.791	46.121	34.437
Κόστος πωληθέντων	21	(40.714)	(26.273)	(33.812)	(20.025)
Μεικτό κέρδος		15.363	14.518	12.309	14.412
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	138.905	188.714	10.515	132.230
Έξοδα διάθεσης	21	(472)	(161)	(393)	(159)
Έξοδα διοίκησης	21	(10.643)	(9.151)	(7.861)	(7.110)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	2.043	995	38	(66)
Λειτουργικό κέρδος		145.195	194.914	14.609	139.306
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	(19.146)	(17.257)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	23	(25.763)	(21.734)	(26.370)	(18.387)
Κέρδη προ φόρων		119.433	173.181	(30.908)	103.662
Φόρος εισοδήματος	25	(34.039)	(48.827)	(2.649)	(35.392)
Κέρδη μετά από φόρους		85.394	124.353	(33.556)	68.271
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		86.187	120.789	(33.556)	68.271
Δικαιώματα μειοψηφίας		(793)	3.565	-	-
		85.394	124.353	(33.556)	68.271
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	26	2,54	3,56	(0,99)	2,01

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 64 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 2005		46.832	23.642	280.280	4.197	354.952
Κέρδη χρήσης		-	-	120.789	3.565	124.353
Μεταφορά στο τακτικό αποθεματικό	14	-	578	(578)	-	-
Μεταφορά σε ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	14	-	(1.168)	1.168	-	-
Μέρισμα 2004		-	-	(6.786)	-	(6.786)
Επιχειρηματικές Συνενώσεις	32	-	-	-	106	106
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005		46.832	23.053	394.872	7.868	472.626
Κέρδη χρήσης		-	-	86.187	(793)	85.394
Μέρισμα χρήσεως 2005		-	-	(13.572)	-	(13.572)
Επιχειρηματικές Συνενώσεις	32	-	-	-	231	231
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006		46.832	23.053	467.487	7.306	544.678

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

	Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
		Μετοχικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
		Κεφάλαιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005		46.832	25.044	257.452	329.328
Κέρδη χρήσης		-	-	68.271	68.271
Μεταφορά στο τακτικό αποθεματικό	14	-	199	(199)	-
Μέρισμα 2004		-	-	(6.786)	(6.786)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005		46.832	25.244	318.737	390.813
Κέρδη χρήσης		-	-	(33.556)	(33.556)
Μέρισμα 2005		-	-	(13.572)	(13.572)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006		46.832	25.244	271.609	343.685

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	28	42.901	(1.526)	75.250	44.497
Καταβληθέντες τόκοι		(27.048)	(20.021)	(21.048)	(17.040)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(7.699)	(3.806)	(5.371)	(2.937)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		8.154	(25.353)	48.831	24.520
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Απόκτηση θυγατρικών (μείον χρηματικά διαθέσιμα θυγατρικής)	32	(22.711)	(10.572)	(22.825)	(10.572)
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	6	(124.527)	(25.029)	(62.636)	(18.912)
Έσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων	28	850	-	-	-
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων	7,8	(675)	(12.343)	(276)	(17.404)
Εισπράξεις από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	28	1	-	1	-
Εισπράξεις τόκων		10.044	462	2.584	187
Μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων		-	381	-	381
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		(137.018)	(47.100)	(83.152)	(46.320)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις / (πληρωμές) - παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		3.758	7.200	3.758	7.200
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		187.858	118.653	103.987	41.653
Εξοφλήσεις δανείων		(59.191)	(68.699)	(46.419)	(56.492)
Αύξηση / (Μείωση) λοιπών βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων		31.423	-	23.585	-
Πλήρωση μερισμάτων σε μετόχους της μητρικής	27	(13.578)	(10.341)	(13.578)	(10.341)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		150.269	46.813	71.333	(17.979)
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα					
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		50.104	75.744	9.615	49.394
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	12	71.509	50.104	46.627	9.615

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 64 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 2006, 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 2006 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Μαρτίου 2007.

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 2005, 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 εμπεριέχουν 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 2006

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) - Παροχές Προσωπικού**

Η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την επιλογή μίας εναλλακτικής μεθόδου αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών. Επιβάλλει νέες προϋποθέσεις αναγνώρισης για περιπτώσεις όπου υπάρχουν προγράμματα συνταξιοδότησης με συμμετοχή πολλών εργοδοτών (multi-employer plans) για τις οποίες δεν υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή της λογιστικής καθορισμένων παροχών. Επίσης, προσθέτει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Επειδή ο Όμιλος δεν έχει αλλάξει τη λογιστική αρχή που έχει υιοθετηθεί για την αναγνώριση αναλογιστικών κερδών ή ζημιών και δεν συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης με συμμετοχή πολλών εργοδοτών, η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης έχει επηρεάσει μόνο την παρουσίαση και έκταση των γνωστοποιήσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) - Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για ενδο-ομιλικές συναλλαγές**

Η τροποποίηση επιτρέπει τον προσδιορισμό πολύ πιθανών προβλεπόμενων ενδοομιλικών συναλλαγών ως στοιχείο προς αντιστάθμιση εφόσον οι συναλλαγές είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα της εταιρίας, η οποία συμμετέχει στη συναλλαγή και οι συναλλαγές αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα. Αυτή η τροποποίηση δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες του Ομίλου.

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) - Επιλογή Εύλογης Αξίας**

Η τροποποίηση αυτή αλλάζει τον ορισμό των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και περιορίζει τη δυνατότητα προσδιορισμού χρηματοοικονομικών στοιχείων σε αυτή την κατηγορία. Ο Όμιλος θεωρεί ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα έχει επίδραση στην κατηγοριοποίηση χρηματοοικονομικών στοιχείων, καθώς ο Όμιλος θα ικανοποιεί τα τροποποιημένα κριτήρια για τον προσδιορισμό χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

- **ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση) - Συμβόλαια Χρηματοοικονομικής Εγγύησης**

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί τις εκδοθείσες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις, εκτός από αυτές, για τις οποίες ο Όμιλος έχει προηγουμένως δηλώσει ότι είναι ασφαλιστικά συμβόλαια, να αναγνωρισθούν αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στη μεγαλύτερη από: (α) το αναπόσβεστο υπόλοιπο των σχετικών προμηθειών που έχουν εισπραχθεί και το έσοδο έχει αναβληθεί και (β) το έξοδο που απαιτείται για την διευθέτηση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση) - Επένδυση σε Επιχείρηση του Εξωτερικού**

Η τροποποίηση αυτή επιτρέπει την αναταξινόμηση στα ίδια κεφάλαια των συναλλαγματικών διαφορών που προκύπτουν από νομισματικά στοιχεία ανεξαρτήτως από το εάν ή όχι το νομισματικό στοιχείο παρουσιάζεται στο νόμισμα λειτουργίας είτε της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας είτε της επιχείρησης στο εξωτερικό. Η τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΠΧΠ 6 - Αναζήτηση και εκτίμηση ορυκτών πόρων**

Αυτό το πρότυπο παρέχει συγκεκριμένη λογιστική καθοδήγηση για τις επιχειρήσεις που ασχολούνται με δραστηριότητες εξόρυξης. Το πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για το 2006

- **ΔΕΕΧΠ 4 - Προσδιορισμός εάν μια επιχειρηματική συμφωνία περιλαμβάνει μίσθωση**

Η διερμηνεία διευκρινίζει κάτω από ποιες προϋποθέσεις μία συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μίσθωση και θα πρέπει ο λογιστικός χειρισμός της να είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 17 – Μισθώσεις. Η ΔΕΕΧΠ 4 δεν επηρεάζει τη λογιστική απεικόνιση των υφιστάμενων επιχειρηματικών συμφωνιών και δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 5 - Δικαιώματα από επένδυση σε ταμείο για χρηματοδότηση παροπλισμού, ανάπλασης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης**

Η διερμηνεία διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό στην περίπτωση που μια εταιρεία συμμετέχει σε ταμείο για χρηματοδότηση παροπλισμού, ανάπλασης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΕΕΧΠ 6 - Υποχρεώσεις που προκύπτουν από δραστηριοποίηση σε συγκεκριμένες αγορές, άχρηστες ηλεκτρικές & ηλεκτρονικές συσκευές**

Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2007

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

Το πρότυπο και η τροποποίηση έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2007 και εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά εργαλεία. Ο Όμιλος εκτίμησε την επίδραση του ΔΠΧΠ 7 και κατέληξε ότι οι επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από την εφαρμογή τους είναι η ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και οι γνωστοποιήσεις κεφαλαίου. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 7 και την τροποποίηση του ΔΛΠ 1 από την 1 Ιανουαρίου 2007.

- **ΔΠΧΠ 8 - Τομείς Δραστηριοτήτων (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την ΕΕ)**

Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, κάτω από 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.

Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2007

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

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Μαρτίου 2006 και 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 έχει εφαρμογή από την 1η Μαΐου 2006 και 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 έχει εφαρμογή από την 1η Ιουνίου 2006 και 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** (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την ΕΕ)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Νοεμβρίου 2006 και 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 θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου** (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την ΕΕ)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή 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 τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης** (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την ΕΕ)

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.

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 μετατρέψιμα, 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 υπόκεινται 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 καταναμηθεί 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 επιτρέψει 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. Η οριστική απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας αναφορικά με την εγκυρότητα της υπουργικής απόφασης και επομένως της συνταγματικότητας του Νόμου 3044/2002 αναμένεται να εκδοθεί εντός του 2007.

Εάν εγκριθεί και εφαρμοστεί (και δεν γίνει αντικείμενο άλλων αμφισβητήσεων), η εταιρεία πιστεύει ότι ο Νόμος 3044/2002 θα επιτρέψει στον Όμιλο (εφ’ όσον μπορεί να αποκτήσει την έγκριση του 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.

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 ενεργητικό 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 ως 'Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες' (Σημείωση 2.12 παρακάτω), 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'.

(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 επενδύσεων 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 αποτιμώνται 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 αποτιμώνται 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.

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 πουληθούν 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. 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, αναταξινόμονται 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 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).

2.17 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.

2.18 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 προβλεβμένης 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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 εναπομένοντος 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).

2.22 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.

2.23 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.

(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 είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

(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, με αποτέλεσμα να μειώνεται ο κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται την έκθεση του σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων, χρησιμοποιώντας συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου, από κυμαινόμενο σε σταθερό, για το 86% περίπου των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 19). 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.

3.2 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 υποκείμενες 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 εισπραξη 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 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 πάγια 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 2006, 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 2006 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	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

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2005 είναι:

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	4.298	1.482	35.011	-	40.791
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	926	91	202.356	(8.459)	194.914
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	-	-	-	-	(21.734)
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	926	91	202.356	(8.459)	173.181
Φόρος εισοδήματος					(48.827)
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων	926	91	202.356	(8.459)	124.353

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

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)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2005					
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(17.028)	-	(17.028)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	9.329	-	179.384	-	188.714
Απομείωση απαιτήσεων (Σημ.11)	-	-	-	(1.121)	(1.121)
Προβλέψεις	-	-	-	(2.240)	(2.240)
Αποσβέσεις ενσώματων (Σημ.7)	(4)	(5)	(137)	(189)	(335)
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (Σημ. 8)	-	-	-	(37)	(37)

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 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 στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2005 είναι:

31 Δεκεμβρίου 2005					
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Στοιχεία Ενεργητικού	278.065	1.945	720.059	62.473	1.062.542
Στοιχεία Υποχρεώσεων	101.748	6	321.140	167.022	589.917
Κεφαλαιουχικά έξοδα	17.613	-	49.425	1.704	68.742

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 καθώς και παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία.

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 και μερίσματα πληρωτέα.

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 (01.01.2005)		624.951	535.286
Αγορές		35.119	29.003
Μεταφορά από ενσώματα πάγια		31.198	9.037
Μεταφορά από αποθέματα		24.401	2.513
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία		188.714	132.230
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2005)		904.383	708.069
Εξαγορά Θυγατρικής	32	30.533	-
Αγορές		124.527	62.636
Μεταφορά από ενσώματα πάγια		(2.168)	3.820
Μεταφορά από αποθέματα		1	-
Πωλήσεις	28	(1.476)	-
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία		138.905	10.515
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2006)		1.194.706	785.039

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2006 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Colliers International. Για όλες τις ακινητοποιήσεις, οι εκτιμήσεις βασίστηκαν στις τρέχουσες αξίες σε ενεργή αγορά και σε προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές.

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

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Έσοδα ενοικίων	23.552	19.447	18.446	17.827
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	726	952	658	827
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	750	899	326	410

Προσθήκες επενδύσεων σε ακίνητα

Λεωφόρος Κηφισίας 49 & Ζηρίδη

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, ολοκληρώθηκε πλήρως, πρόσθετο τμήμα του κτιρίου (γραφεία 2^ο ορόφου) στο ακίνητο που απέκτησε ο Όμιλος εντός του 2005 στο Μαρούσι επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 (μέσω της εξαγοράς ως θυγατρικής της ιδιοκτήτριας εταιρίας – Σημείωση 32). Για το τμήμα αυτό, ο Όμιλος υπέγραψε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης συνολικού τιμήματος 5 εκατ. ευρώ περίπου.

Η ολοκλήρωση του παραπάνω τμήματος του κτιρίου είχε θετική συνεισφορά στα αποτελέσματα προ αναβαλλόμενης φορολογίας του Ομίλου της τάξης των 9,2 εκατ. ευρώ βασισμένη σε έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Δέλτα Φαλήρου

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν επίσης το δικαίωμα χρήσης ενός κτιριακού συγκροτήματος ιδιοκτησίας της Ριζαρείου Εκκλησιαστικής Σχολής (Ρ.Ε.Σ.), για 49 έτη. Ο Όμιλος έχει συνάψει συμφωνία με τη Ρ.Ε.Σ., με βάση την οποία ο Όμιλος κατασκεύασε δύο συγκροτήματα κτιρίων συνολικής ανωδομής 24.213 μ². (Συγκρότημα Ι (9.640 μ²) και Συγκρότημα ΙΙ (14.573 μ²) με σταθμούς αυτοκινήτων) από τα οποία το μεν Συγκρότημα Ι περιέρχεται στην Ρ.Ε.Σ. ενώ το Συγκρότημα ΙΙ περιέρχεται βάσει αντιπαροχής στον Όμιλο και συμπεριλαμβάνεται στην επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση. Η Ρ.Ε.Σ. παρέλαβε το Συγκρότημα Ι για το οποίο έχει συνάψει με τον Όμιλο λειτουργική μίσθωση για 49 έτη. Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση μπορούν να ταξινομηθούν και λογιστικοποιηθούν ως επενδυτικά ακίνητα (εφόσον πληρούνται τα κριτήρια για επενδυτικά ακίνητα βάσει των ΔΛΠ17§19 και ΔΛΠ40§6). Έτσι το δικαίωμα χρήσης ταξινομήθηκε ως επενδυτικό ακίνητο και αναγνωρίστηκε στην εύλογη αξία του, με βάση έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή την 31 Δεκεμβρίου 2006. Το δικαίωμα χρήσης αντιμετωπίστηκε ως χρηματοδοτική μίσθωση (βάσει του ΔΛΠ17§19). Για τον υπολογισμό του κέρδους επανεκτίμησης, ως κόστος θεωρήθηκε η αξία με την οποία αναγνωρίστηκε το δικαίωμα βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δηλαδή η παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων που θα καταβληθούν στην Ρ.Ε.Σ. Η σχετική υποχρέωση έχει αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις και περιλαμβάνεται στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (δανεισμός). Το κέρδος από την επανεκτίμηση (διαφορά εύλογης αξίας και κόστους) ύψους 47,3 εκατ. ευρώ αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιόδου. Ο Όμιλος έχει υπεκμισθώσει ήδη το 75% του ενοικιάσιμου χώρου του Συγκροτήματος Ι.

Κατά το 2^ο τρίμηνο του 2006 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του σταθμού αυτοκινήτων και του πρώτου κτιρίου (Κ3) του συγκροτήματος ΙΙ στο Δέλτα Φαλήρου. Κατά το 3^ο τρίμηνο του 2006 ολοκληρώθηκε η κατασκευή και του κτιρίου Κ4 του ίδιου συγκροτήματος στο Δέλτα Φαλήρου. Αποκαταστάθηκαν όλες οι ζημιές που προκλήθηκαν από την εκδήλωση πυρκαγιάς κατά την 31 Ιουλίου 2006. Η ολοκλήρωση του σταθμού αυτοκινήτων και των κτιρίων Κ3 και Κ4 είχε θετική συνεισφορά στα αποτελέσματα προ αναβαλλόμενης φορολογίας του Ομίλου της τάξης των 93,8 εκατ. ευρώ βασισμένη σε έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή την 31 Δεκεμβρίου 2006. Κατά την διάρκεια του 2005, ο Όμιλος υπέγραψε συμφωνία πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης για το 94% του ενοικιάσιμου χώρου του εν λόγω συγκροτήματος και το 100% του σταθμού αυτοκινήτων, με συνολικό τίμημα 59 εκατ. ευρώ.

Σημειώνουμε ότι οι ζημιές που υπέστη λόγω της πυρκαγιάς την 31^η Ιουλίου 2006 αυτοτελές τμήμα του Συγκροτήματος ΙΙ (κτίριο Κ4 όροφοι Α' και Β') στο Δέλτα Φαλήρου, κατασκευαζόμενο από την εταιρία του

Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.» και προοριζόμενο για χρήση bowling αποκαταστάθηκαν πλήρως και το κτίριο παραδόθηκε στο μισθωτή (Village Roadshow). Το κτίριο ήταν πλήρως ασφαλισμένο στην Alpha Ασφαλιστική, και η διαδικασία για την κάλυψη του κόστους αποκατάστασης την 31 Δεκεμβρίου 2006 δεν είχε οριστικοποιηθεί. Η τελική είσπραξη της αποζημίωσης έγινε τον Ιανουάριο του 2007 (Σημείωση: Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού) και ήταν ύψους € 2.430 χιλ. Η ζημία ύψους € 1.033 χιλ. που προέκυψε αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Οι πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν κατοικία ιδιοκτησίας της εταιρίας του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.» στο Κεφαλάρι Αττικής. Το τίμημα ορίστηκε στις € 850 χιλ. Η εύλογη αξία (€ 1.476 χιλ.) όπως προέκυψε με βάση έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή την 31 Δεκεμβρίου 2005, επιβάρυνε ως κόστος πωληθέντων τα αποτελέσματα χρήσης. (Σημείωση: Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες)

Επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση

Σούνιο

Ο Όμιλος έχει ήδη λάβει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις από τον Ε.Ο.Τ. και έχουν συγκεντρωθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία προκειμένου να εκδοθούν νέες οικοδομικές άδειες, για την κατασκευή τριών ανεξάρτητων ξενοδοχειακών μονάδων, συνολικής επιφανείας ανωδομής 12.000 τ.μ. Το συγκεκριμένο έργο βρίσκεται υπό έκδοση αδειάς. 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 απέκτησε ακίνητο στην Αθήνα, Λεωφ. Συγγρού 340 (μέσω της απόκτησης μίας θυγατρικής, σημείωση 32 παρακάτω), που είναι στην παρούσα χρονική στιγμή υπό έκδοση αδειάς και περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα.

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. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2006 περιλαμβάνονται στην επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση.

Βοτανικός

Την 16 Οκτωβρίου 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 ανάπτυξης. Πρόκειται για συνολική έκταση 100 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων. Το τίμημα για την ιδιοκτησία της κάθε εταιρίας ήταν € 31.280 χιλ. και € 18.720 χιλ. αντίστοιχα.

Η ως άνω έκταση στο σύνολό της βρίσκεται εντός του περιγράμματος της προβλεπόμενης από το Ν.3481/2006 Μητροπολιτικής παρέμβασης και συνδυασμένης αστικής ανάπτυξης 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.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006 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 € 845.817 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως) διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής

μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 334.326 χιλ. (31.12.2005: κτίρια αξίας 768.868 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως, ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 295.268 χιλ.)

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 164.368 χιλ. (2005: € 79.368 χιλ.) για τον όμιλο και € 92.426 χιλ. (2005: € 37.426 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	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	10.990	2.283	476	11.369	25.119
Προσθήκες	-	463	79	89	631
Εξαγορά θυγατρικής (σημείωση 32)	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 32)	(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

Ενοποιημένα Στοιχεία Αξία κτήσης	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	10.490	2.215	365	19.339	32.409
Προσθήκες	500	68	112	11.519	12.198
Εξαγορά θυγατρικής (σημείωση 32)	-	-	-	21.281	21.281
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(31.198)	(31.198)
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	(9.571)	(9.571)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	10.990	2.283	476	11.369	25.119
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	(550)	(1.522)	(274)	-	(2.345)
Αποσβέσεις χρήσης	(234)	(236)	(65)	-	(534)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	(783)	(1.758)	(338)	-	(2.879)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	10.207	525	138	11.369	22.240
Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
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 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

Εταιρικά Στοιχεία Αξία κτήσης	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	1.546	1.868	333	19.339	23.087
Προσθήκες	500	23	112	16.626	17.259
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(9.037)	(9.037)
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	(9.571)	(9.571)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	2.046	1.891	445	17.357	21.739
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	(453)	(1.183)	(243)	-	(1.879)
Αποσβέσεις χρήσης	(137)	(227)	(64)	-	(428)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	(590)	(1.410)	(307)	-	(2.307)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	1.456	481	138	17.357	19.432

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στις ενσώματες ακινητοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2006 και 2005.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 428 χιλ. (2005: € 335 χιλ.) για τον Όμιλο και € 300 χιλ. (2005: 237 χιλ.) για την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως εξής (σημείωση 21): € 217 χιλ. (2005: € 147 χιλ.) για τον Όμιλο, € 209 χιλ. (2005: € 147 χιλ.) για την εταιρεία στο κόστος πωληθέντων και € 211 χιλ. (2005: € 189 χιλ.), για τον όμιλο € 91 χιλ. (2005: € 90 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 31 Δεκεμβρίου 2006	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2006
Κόστος	336	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	328	-

Κατά την προηγούμενη χρήση δεν υπήρχε μισθωμένος μηχανολογικός εξοπλισμός.

Στα παραπάνω στοιχεία περιλαμβάνεται ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο του οποίου η εύλογη αξία που θεωρήθηκε ως 'τεκμαρτό κόστος' βασίσθηκε 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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Κόστος οικοπέδου	3.919	3.919	-	-
Κόστος κτιρίου	5.013	5.013	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(289)	(193)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	8.643	8.739	-	-

Μισθώματα ποσού € 17.195 χιλ. (2005: € 17.028 χιλ.) και € 12.493 χιλ. (2005: € 11.772 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 έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων ύψους € 9.600 χιλ. (2005: € 9.600 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρία.

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 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

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	147	18.810	18.957
Προσθήκες	83	61	144
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	230	18.871	19.101
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	(92)	-	(92)
Αποσβέσεις χρήσης	(37)	-	(37)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	(129)	-	(129)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	102	18.871	18.973

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

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	147	16.382	16.529
Προσθήκες	83	61	144
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	230	16.443	16.673
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	(92)	-	(92)
Αποσβέσεις χρήσης	(37)	-	(37)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	(129)	-	(129)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2005	102	16.443	16.545

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 43 χιλ. (2005: € 37 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (σημείωση 21) στα έξοδα διοίκησης.

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια του 2006 και 2005.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης όπως προσδιορίζεται από έκθεση εκτίμησης της Colliers International, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2006, ανέρχεται σε € 52.930 χιλ. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης ποσού € 34.059 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. (2005: € 12.745 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρεία.

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.125	32.300
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(7.648)	-
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.477</u>	<u>32.301</u>

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί ζημιές ύψους € 11.498 χιλ. και € 17.257 χιλ για τα έτη 2006 και 2005 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε & ΣΙΑ Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2006, υπολογίστηκαν ζημιές απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 7.648 χιλ. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2005, δεν υπολογίστηκαν ζημιές απομείωσης επί των επενδύσεων.

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	Συμπεριλαμβάνεται για πρώτη φορά στην ενοποίηση με ποσοστό 99% λόγω εξαγοράς από την Μητρική.

Όλες έχουν έδρα στην Ελλάδα.

Αναλυτικά:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
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	-
Λοιπές	1	1	1	1
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>55.126</u>	<u>32.301</u>
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές Δώμα Α.Ε.	-	-	(7.648)	-
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.477</u>	<u>32.301</u>

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2005 και 2006 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

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 32).

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 και καταβλήθηκε συνολικό τίμημα για την απόκτηση της ποσού € 10.572 χιλ. (Σημείωση 32).

10 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	3.941	3.108	647	647
Παραγωγή σε εξέλιξη	17.068	9.069	17.068	9.068
Πρώτες ύλες	1.223	1.025	1.000	615
Απόθεμα από εργολαβίες υπό εξέλιξη	634	732	634	732
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	8.663	7.643	8.399	7.167
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(2.394)	(910)	(2.394)	(910)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	(15)	-	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>29.120</u>	<u>20.667</u>	<u>25.354</u>	<u>17.318</u>

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Πάτμου & Αγράφων	4.892	8.569	4.892	8.569
Λ.Αθηνών 108-110	11.780	468	11.780	468
Λ.Συγγρού 340	396	30	396	30
Λοιπά	-	1	-	-
Παραγωγή σε εξέλιξη	<u>17.068</u>	<u>9.069</u>	<u>17.068</u>	<u>9.068</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 17.464 χιλ. (2005: € 4.113 χιλ.) και € 16.054 χιλ. (2005: € 4.107 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 2.028 χιλ. (2005: € 2.028 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρεία.

11 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Απαιτήσεις από πελάτες	14.943	5.890	12.589	3.453
Εξοδα επομένων χρήσεων	7.084	8.201	5.029	5.812
Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα	2.430			
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 31)	-	-	37.306	50.476
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 31)	11.579	23.507	5.580	17.312
Προκαταβολές	259	237	71	61
Λοιποί χρεώστες	10.253	12.154	7.261	10.451
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(5.882)	(3.832)	(3.607)	(2.724)
	40.665	46.157	64.228	84.841
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(259)	(237)	(71)	(61)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	40.406	45.920	64.157	84.780

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.

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 αναγνώρισαν ζημία € 2.051 χιλ. (2005: € 1.121 χιλ.) και € 883 χιλ. (2005: € 1.121 χιλ.) αντίστοιχα για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις κατά την διάρκεια του έτους. Η ζημία έχει περιληφθεί στα έξοδα διοίκησης της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης.

12 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Ταμείο	142	83	81	62
Καταθέσεις όψεως	14.513	32.906	6.546	9.553
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	56.854	17.115	40.000	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	71.509	50.104	46.627	9.615

Οι δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς τράπεζες. Το πραγματικό επιτόκιο των δεσμευμένων καταθέσεων της εταιρίας ύψους € 40.000 χιλ. για το 2006 ήταν 3,6% (2005: -) ενώ για τις λοιπές δεσμευμένες καταθέσεις των εταιριών του Ομίλου ύψους € 16.854 χιλ. ήταν 2,75% (2005 : 1,125%).

13 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 2005 / 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 2005 / 2006	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2005: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2005: €0,30 για κάθε μετοχή). Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν πλήρως εξοφληθεί.

14 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005	(115)	7.622	16.136	23.642
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον	578	-	(1.168)	(589)
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	463	7.622	14.968	23.053
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	463	7.622	14.968	23.053

Εταιρικά Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005	(125)	5.353	19.817	25.044
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον	199	-	-	199
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006	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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
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 πωλήσεως συμμετοχών & χρεογράφων	494	494	-	-
Σύνολο	<u>14.968</u>	<u>14.968</u>	<u>19.817</u>	<u>19.817</u>

(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.

15 Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	47.102	30.935	27.102	30.935
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	365.303	310.337	254.553	249.519
	<u>412.405</u>	<u>341.271</u>	<u>281.656</u>	<u>280.454</u>
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	113.146	57.856	84.093	28.844
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	18.831	15.882	15.925	14.605
	<u>131.977</u>	<u>73.737</u>	<u>100.017</u>	<u>43.448</u>
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>544.382</u>	<u>415.008</u>	<u>381.673</u>	<u>323.902</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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Λιγότερο από 6 μήνες	160.248	88.790	111.195	59.778
	<u>160.248</u>	<u>88.790</u>	<u>111.195</u>	<u>59.778</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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Από 1 μέχρι και 2 χρόνια	42.817	17.916	22.817	17.916
Από 2 μέχρι και 5 χρόνια	4.286	13.019	4.286	13.019
	<u>47.102</u>	<u>30.935</u>	<u>27.102</u>	<u>30.935</u>

Τα επιτόκια δανεισμού των δανείων είναι κυμαινόμενα. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2006 ήταν 6,09% (2005: 6,20%) για τραπεζικά δάνεια. Λόγω της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου που υπέγραψε ο Όμιλος εντός του πρώτου τριμήνου του 2006 για το 86% 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

επιτόκιου, το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2006 ήταν 6,56%. (Το μέσο πραγματικό επιτόκιο για όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31 Δεκεμβρίου 2005 ήταν 5,24%).

Την 16 Ιουνίου 2006, ο Όμιλος υπέγραψε κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 20 εκατ. με την Eurobank με διάρκεια 22 μηνών. Διαιρείται σε δέκα (10) ομολογίες με ονομαστική αξία € 2 εκατ. η καθεμία και τιμή εκδόσεως στο άρτιο. Το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο (EURIBOR 3 μηνών + 1,80%). Το ομολογιακό δάνειο δεν είναι μετατρέψιμο σε μετοχές.

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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Κυμαινόμενο επιτόκιο:				
Λήξη μέσα σε ένα έτος	-	3.412	-	3.412
	-	3.412	-	3.412

Η λήξη των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις- ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	37.659	28.443	29.890	25.733
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	152.939	114.271	119.562	102.931
περισσότερο από 5 χρόνια	514.349	308.593	281.332	280.712
	704.946	451.307	430.784	409.377
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	(329.813)	(168.088)	(168.906)	(156.853)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	375.134	283.218	261.878	252.524

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	17.831	15.882	15.325	14.605
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	85.566	72.207	71.331	65.912
περισσότερο από 5 χρόνια	271.737	195.129	175.222	172.007
	<u>375.134</u>	<u>283.218</u>	<u>261.878</u>	<u>252.524</u>

(1) Τα παραπάνω ενοποιημένα στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπα προσύμφωνων συμβολαίων Sale & Leaseback για Σούνιο (€ 1.000 χιλ.), Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.). Η αποπληρωμή θα αρχίσει όταν οριστικοποιηθούν τα προσύμφωνα συμβόλαια. Όσον αφορά τα εταιρικά στοιχεία τα αντίστοιχα ποσά που δεν συμπεριλαμβάνονται είναι για Σούνιο (€ 600 χιλ.) και Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.). Όσον αφορά στα συγκριτικά τα στοιχεία του 2005, τα ενοποιημένα στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπα προσύμφωνων συμβολαίων Sale & Leaseback για Σούνιο (€ 6.000 χιλ.), Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.) καθώς και προκαταβολή (€ 29.000 χιλ.) για οριστικό συμβόλαιο πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης για το κτιριακό συγκρότημα στο Δέλτα Φαλήρου του οποίου η αποπληρωμή δεν είχε ξεκινήσει την 31 Δεκεμβρίου 2005 αφού η κατασκευή του συγκροτήματος του Δέλτα Φαλήρου δεν είχε ολοκληρωθεί. Στα εταιρικά στοιχεία του 2005, τα αντίστοιχα ποσά που δεν συμπεριλαμβάνονται είναι για Σούνιο (€ 3.600 χιλ.) και Κηφισίας & Σίνα - Κτιριακό Συγκρότημα Β (€ 8.000 χιλ.).

16 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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενο φόρο:				
– υποχρέωση από αναβαλλόμενο φόρο πληρωτέα μετά από 12 μήνες	<u>153.951</u>	<u>115.505</u>	<u>95.358</u>	<u>92.710</u>
	<u>153.951</u>	<u>115.505</u>	<u>95.358</u>	<u>92.710</u>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ

	<u>Σημ.</u>	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά στοιχεία
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005		67.497	58.925
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	25	44.503	33.785
Εξαγορά Θυγατρικής	32	3.505	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005		115.505	92.710
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	25	32.003	2.649
Εξαγορά Θυγατρικής	32	6.443	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006		153.951	95.358

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 01.01.2005	116.192	116.192
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	48.461	48.461
Εξαγορά Θυγατρικής	3.865	3.865
Υπόλοιπο 31.12.2005	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

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάσει προσυμφώνου	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2005	(41.834)	(6.379)	(140)	(342)	-	-	(48.695)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(8.433)	6.379	138	(41)	(193)	(1.807)	(3.958)
Εξαγορά Θυγατρικής	-	-	(361)	-	-	-	(361)
Υπόλοιπο 31.12.2005	(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)

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2005	99.804	99.804
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	35.581	35.581
Υπόλοιπο 31.12.2005	135.385	135.385
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	2.630	2.630
Υπόλοιπο 31.12.2006	138.015	138.015

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αντιλογισμός κέρδους από πώληση παγίων βάση προσυμφώνου	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2005	(38.234)	(2.193)	(140)	(311)	-	-	(40.879)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(3.734)	2.193	138	(40)	(193)	(162)	(1.796)
Υπόλοιπο 31.12.2005	(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)

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 € 8.624 χιλ. (2005: € 2.955 χιλ.) και € 6.876 χιλ. (2005: € 2.950 χιλ.) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 34.497 χιλ. (2005: € 11.819 χιλ.), και € 27.507 χιλ. (2005: € 11.799 χιλ.) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2011.

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

17 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 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	1.914	2.084	1.579	1.838
	<u>(116)</u>	<u>(535)</u>	<u>38</u>	<u>(434)</u>
	<u>1.797</u>	<u>1.549</u>	<u>1.617</u>	<u>1.404</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>1.797</u>	<u>1.549</u>	<u>1.617</u>	<u>1.404</u>

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	161	152	133	137
Χρηματοοικονομικό κόστος	75	59	67	55
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην χρήση	<u>35</u>	<u>6</u>	<u>26</u>	<u>9</u>
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο έξοδο παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>271</u>	<u>217</u>	<u>226</u>	<u>201</u>

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υπόλοιπο έναρξης	1.549	1.381	1.404	1.245
Σύνολο χρέωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (Σημ. 24)	271	217	226	201
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	<u>(23)</u>	<u>(48)</u>	<u>(12)</u>	<u>(43)</u>
Υπόλοιπο λήξης	<u>1.797</u>	<u>1.549</u>	<u>1.617</u>	<u>1.404</u>

Από το συνολικό ποσό χρέωσης στα αποτελέσματα χρήσης ποσό € 248 χιλ. (2005: € 169 χιλ.) και € 214 χιλ. (2005: € 158 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα έχουν καταχωρηθεί στα λοιπά έσοδα – έξοδα καθαρά (Σημείωση 22).

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί έχουν ως ακολούθως:

Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,30%	3,62%	4,30%	3,62%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

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

18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	9.819	13.535	5.051	6.144
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 31)	-	-	35.950	23.088
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 31)	38.796	7.375	29.621	6.036
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	2.637	4.905	1.035	646
Προκαταβολές πελατών	41.204	1.260	40.945	1.006
Έξοδα πληρωτέα	3.631	3.740	29.984	18.965
Έσοδα επομένων χρήσεων	7.259	73	7.259	73
Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.742	3.976	2.856	3.092
Λοιποί πιστωτές	63	345	52	207
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές και Λοιπούς Πιστωτές	107.152	35.208	152.753	59.258
Μείον μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις: εγγυήσεις μισθωμάτων	(3.742)	(3.976)	(2.856)	(3.092)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	103.410	31.233	149.897	56.166

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

19 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.868	-	15.868	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.004	7.970	3.004	7.970
	18.872	7.970	18.872	7.970

Ο Όμιλος, στοχεύοντας σε χαμηλό χρηματοοικονομικό κόστος μακροπρόθεσμα, προχώρησε στην υπογραφή των κατωτέρω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap).

Εντός του 2005, η εταιρία υπέγραψε μία σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προείσπραξε € 7.200 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ενός ονομαστικού κεφαλαίου € 72.000 χιλ. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 8 εξαμηνιαίες δόσεις αρχομένης από 14 Ιουνίου 2006. Οι δόσεις αυτές υπολογίζονται ως τόκοι επί του ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο συνδεδεμένο με το 5ετές EUR swap rate. Την 31 Δεκεμβρίου 2006, μετά από την πληρωμή των πρώτων δύο δόσεων (€ 1.825

χιλ.), η εύλογη αξία του ήταν € 5.700 χιλ. (31.12.2005: € 7.970 χιλ. χωρίς καμία πληρωμή έως τότε) και αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 445 χιλ.

Εντός του πρώτου τριμήνου 2006, μετά από εκτεταμένη μελέτη της δομής του χρηματοοικονομικού κόστους του sale & leaseback (SLB) και Build Operate Transfer (BOT) χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος υπέγραψε μια σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου, κυμαινόμενο σε σταθερό, με την Credit Suisse για ολόκληρο το παραπάνω χαρτοφυλάκιο ώστε να «κλειδωθεί» το χρηματοοικονομικό κόστος.

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%.

Η αποτίμηση της ανωτέρω σύμβασης την 31 Δεκεμβρίου 2006, επέφερε χρηματοοικονομικό έξοδο ύψους € 6.782 χιλ., που επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης, χωρίς να υπάρξει επίδραση στις ταμειακές ροές του Ομίλου. Η μεταβολή της αποτίμησης οφείλεται στο γεγονός ότι η αξία της συναλλαγής εξαρτάται από την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 10ετούς και ετήσιας διάρκειας και τις πιθανότητες που υπάρχουν το EURIBOR ετήσιας διάρκειας να παρουσιάσει τιμή μεγαλύτερη της αντίστοιχης του EURIBOR 10ετούς διάρκειας. Με βάση τη σύμβαση, από την 30/1/2008 και μετά, στην περίπτωση που το EURIBOR 10ετούς διάρκειας παρουσιάσει τιμή μικρότερη από το EURIBOR ετήσιας διάρκειας, θα υπάρξει επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου για όσες ημερολογιακές ημέρες ισχύσει αυτή. Για όσο χρονικό διάστημα δεν ισχύει η προαναφερθείσα συνθήκη, οι ροές εισπράξεων ακολουθούν τις διακυμάνσεις του EURIBOR ενώ οι ροές πληρωμών είναι σταθερές με επιτόκιο 5,29%. Οι μεταβολές της διαφοράς καθώς και του ύψους των δύο επιτοκίων αναφοράς, επηρεάζουν την αποτίμηση της συναλλαγής και η επίδραση αυτή εμφανίζεται έως χρηματοοικονομικό έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα της χρήσης. Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2006 το κυμαινόμενο χρηματοοικονομικό κόστος του SLB και BOT χαρτοφυλακίου, θα ανερχόταν σε 6,07% έναντι του σταθερού 5,29% που προβλέπεται από την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου.

Εντός του τρίτου τριμήνου 2006 (Ιούλιος 2006), η εταιρία υπέγραψε δύο νέες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank. Οι δύο συμβάσεις είναι παρόμοιες και σύμφωνα με τους όρους τους, η εταιρία προεισπράττει € 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 2006, η εύλογη αξία των ανωτέρω συμβάσεων ήταν € 4.170 χιλ. και € 2.220 χιλ. αντίστοιχα. Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 370 χιλ. και € 220 χιλ. αντίστοιχα.

20 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Έσοδα ενοικίων	39.050	35.011	29.840	28.648
Πώληση ακινήτων	15.559	4.298	14.709	4.298
Κατασκευαστικά έργα	1.468	1.482	1.470	1.482
Λοιπά	0	-	104	8
	<u>56.077</u>	<u>40.791</u>	<u>46.121</u>	<u>34.437</u>

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα ακίνητα που διατηρεί για εμπορικούς σκοπούς, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι διάρκειας 3 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 12 ετών ή και περισσότερο.

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Μέχρι 1 χρόνο	47.554	44.539	32.953	31.269
Από 1 έως και 5 χρόνια	192.046	205.395	135.594	137.054
Περισσότερο από 5 χρόνια	<u>546.530</u>	<u>539.978</u>	<u>350.100</u>	<u>274.152</u>
	<u>786.130</u>	<u>789.913</u>	<u>518.647</u>	<u>442.475</u>

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

21 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Κόστος πωληθέντων	1/1/2006-31/12/2006		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 24)	1.729	54	2.947	4.731
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 10)	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
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	108	108
Προβλέψεις	-	-	3.914	3.914
Λοιποί φόροι	-	-	598	598
Λοιπά	1.561	32	1.229	2.821
Σύνολο	40.714	472	10.643	51.829

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2005-31/12/2005		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 24)	1.196	53	2.795	4.044
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 10)	4.113	-	-	4.113
Έξοδα μισθώσεων	19.829	-	66	19.895
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 7)	147	-	189	335
Επισκευές και συντηρήσεις	86	-	59	145
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ. 8)	-	-	37	37
Έξοδα προώθησης	-	88	119	207
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	21	9	1.148	1.178
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	249	249
Προβλέψεις	-	-	2.013	2.013
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	1.179	1.179
Λοιποί φόροι	-	-	412	412
Λοιπά	881	10	886	1.777
Σύνολο	26.273	161	9.151	35.585

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2006-31/12/2006		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 24)	1.729	54	2.741	4.525
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 10)	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

Εταιρικά Στοιχεία	1/1/2005-31/12/2005			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 24)	1.193	53	2.617	3.863
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 10)	4.107	-	-	4.107
Έξοδα μισθώσεων	13.704	-	66	13.769
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	147	-	90	237
Επισκευές και συντηρήσεις	86	-	54	139
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	37	37
Έξοδα προώθησης	-	88	119	207
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	-	9	1.129	1.138
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	248	248
Προβλέψεις	-	-	1.440	1.440
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	437	437
Λοιποί φόροι	-	-	256	256
Λοιπά	788	8	619	1.416
Σύνολο	20.025	159	7.110	27.294

22 Λοιπά Λειτουργικά έξοδα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Πρόβλεψη προσωπικού (Σημ.24)	(248)	(169)	(214)	(158)
Ακύρωση προσυμφώνων	2.299	1.324	-	593
Αποζημιώσεις ενοικίων	35	164	(73)	164
Κέρδη από εκποίηση παγίων (Σημ. 28)	1	-	1	-
Ζημίες από καταστροφή παγίων	(322)	-	-	-
Λοιπές αποζημιώσεις	220	318	2	0
Εγγυήσεις	4	(68)	0	(157)
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(370)	(605)	(140)	(536)
Ασφαλιστικά ταμεία	(4)	19	(2)	19
Έξοδα από δικαστικές αποφάσεις	(36)	-	(36)	-
Πρόβλεψη για υποτίμηση λοιπών αποθεμάτων	(15)	-	-	-
Έσοδα από διαγραφές προμηθευτών	500	-	500	-
Λοιπά	(21)	12	(0)	10
	<u>2.043</u>	<u>995</u>	<u>38</u>	<u>(66)</u>

23 Χρηματοοικονομικό Έξοδα (καθαρά)
Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	6.921	5.076	4.776	2.680
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης	21.003	14.862	16.477	13.707
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	312	64	280	63
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	-	137	-	133
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	7.744	770	7.744	770
Λοιπά	901	1.287	688	1.222
	36.881	22.196	29.966	18.574
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Πιστωτικοί τόκοι	539	462	143	187
Χρηματοοικονομικό έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση	9.505	-	2.441	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο βάσει ΔΛΠ 32/39 - Εγγυήσεις	474	-	411	-
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	600	-	600	-
	11.118	462	3.595	187
Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(25.763)	(21.734)	(26.370)	(18.387)

24 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	10.355	8.888	6.919	7.836
Ασφαλιστικές εισφορές	3.639	2.990	2.136	2.513
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 17)	271	217	226	201
Λοιπά	117	22	77	20
	<u>14.382</u>	<u>12.116</u>	<u>9.357</u>	<u>10.570</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	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης	4.731	4.044	4.525	3.863
Λοιπά έξοδα (Σημ.17)	248	169	214	158
Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	9.404	7.903	4.619	6.549
	<u>14.382</u>	<u>12.116</u>	<u>9.357</u>	<u>10.570</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αριθμός εργαζομένων	492	465	386	324

25 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Φορολογία Εισοδήματος	2.036	4.324	-	1.607
Αναβαλλόμενη φορολογία	32.003	44.503	2.649	33.785
	<u>34.039</u>	<u>48.827</u>	<u>2.649</u>	<u>35.392</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	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Κέρδη προ φόρων	119.433	173.181	(30.908)	103.662
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2006: 29% και 2005: 32%)	34.636	53.502	(8.963)	33.172
Διαφορά φορολογικών συντελεστών σε προσωρινές διαφορές	(13.791)	(14.700)	(424)	(9.460)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(401)	(3.760)	(383)	(102)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	5.104	7.512	7.864	6.399
Χρήση προηγούμενων μη αναγνωρισμένων ζημιών από φόρους	-	(166)	-	-
Διαφορά φορολογικών συντελεστών θυγατρικών	-	(298)	-	-
Λοιποί φόροι επί των ακινήτων	108	188	-	-
Διαφορές Φορολογ. Ελέγχου προηγ. χρήσεων	1.806	2.773	-	1.607
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	6.577	3.776	4.555	3.776
Φορολογία	34.039	48.827	2.649	35.392

26 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	86.187	120.789	(33.556)	68.271
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	<u>33.930</u>	<u>33.930</u>	<u>33.930</u>	<u>33.930</u>
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	<u>2,54</u>	<u>3,56</u>	<u>(0,99)</u>	<u>2,01</u>

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.

27 Μερίσματα ανά μετοχή

Το διοικητικό συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει στην Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή μερίσματος (2005: € 13.572 χιλ. ή € 0,40 ανά μετοχή) για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Τα μερίσματα που έχουν πληρωθεί το 2006 και το 2005 ήταν € 13.578 χιλ. (ή € 0,40 ανά μετοχή) και € 10.341 χιλ. (ή € 0,30 ανά μετοχή) αντίστοιχα.

28 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Κέρδη μετά από φόρους		85.394	124.353	(33.556)	68.271
Αναμορφώσεις					
– φόρος εισοδήματος	25	34.039	48.827	2.649	35.392
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	7,8	471	372	343	274
– 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	(138.905)	(188.714)	(10.515)	(132.230)
– Πρόβλεψης απομείωσης αποθεμάτων	10	1.499	-	1.484	-
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	17	248	169	214	158
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	11	2.051	1.121	883	1.121
– Αύξηση λοιπών προβλέψεων		1.621	2.071	830	755
– Έξοδα τόκων	23	29.137	21.426	22.222	17.804
– Έσοδα τόκων	23	(10.519)	(462)	(2.996)	(187)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	23	7.144	770	7.144	770
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	9	-	-	7.648	-
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	9	-	-	11.498	17.257
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης					
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		2.134	22.720	18.746	21.852
– αποθέματα		(9.770)	(7.811)	(9.347)	(6.962)
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		37.411	(26.368)	58.005	20.222
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα		42.901	(1.526)	75.250	44.497

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Κόστος πωληθέντων	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:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
Αναπόσβεστη αξία		-		-
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση ενσώματων παγίων	1	-	1	-
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων	1	-	1	-

29 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 € 48.698 χιλ. (2005: € 8.858 χιλ.) και € 47.455 χιλ. (2005: € 4.907 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων και καλής εκτέλεσης.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 3.962 χιλ. (2005: € 3.865 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη συνολικού ποσού € 937 χιλ. (2005: € 1.179 χιλ.) για τον Όμιλο και € 437 χιλ. (2005: € 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 2006, 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 2006, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων συνολικού ποσού € 1.881 χιλ. (2005: € 1.707 χιλ.)

Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εξής: η μητρική "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2003, 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.

30 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 12 ή περισσότερων ετών.

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

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μέχρι 1 χρόνο	17.032	17.696	12.493	11.760
Από 1 έως και 5 χρόνια	51.029	69.657	41.459	45.941
Περισσότερο από 5 χρόνια	23.788	144.949	17.661	75.846
	<u>91.849</u>	<u>232.302</u>	<u>71.613</u>	<u>133.547</u>

31 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
i) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	103	8
	-	-	104	8
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	1	-
Διεθνής Φροντίδα Υγείας Α.Ε.	1	-	-	-
Μάρβω Α.Ε.	4	-	4	-
	6	-	6	-
ii) Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	135	-
	-	-	135	-
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	98	-
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	752	604	504	236
	752	604	602	236
iii) Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.003	1.043	1.003	1.043

iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	36.476	50.439
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	829	37
Διεθνής Φροντίδα Υγείας Α.Ε.	2	11.936	1	11.739
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	-
	<u>11.579</u>	<u>23.507</u>	<u>42.886</u>	<u>67.789</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.431	8.266
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.864	3.886
Alteco Α.Ε.	-	-	10.308	10.937
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	13.347	-
Διοικητικά στελέχη	38.796	7.375	29.621	6.036
	<u>38.796</u>	<u>7.375</u>	<u>65.571</u>	<u>29.125</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.

32 Επιχειρηματικές συνενώσεις

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	(6.443)	-
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	<u>23.056</u>	<u>3.726</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας (1,00%)	(231)	-
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.

Την 18 Ιανουαρίου 2005, ο όμιλος απέκτησε το 99,01% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ALTECO A.E., η οποία κατέχει μια έκταση γης στην Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι. Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα. Η εξαγορασμένη εταιρεία συνεισέφερε στον όμιλο έσοδα ποσού € 134 χιλ. και καθαρά κέρδη ποσού € 24.330 χιλ. για την περίοδο από 18 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005. Εάν η εξαγορά λάμβανε χώρα την 1 Ιανουαρίου 2005 η εξαγορασμένη εταιρεία θα συνεισέφερε τα ίδια έσοδα και καθαρά κέρδη ως ανωτέρω.

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

Τίμημα εξαγοράς:	
Μετρητά που πληρώθηκαν	10.572
Συνολικό τίμημα αγοράς	10.572
Μείον: εύλογη αξία καθαρής θέσης στοιχείων που εξαγοράστηκαν	<u>(10.572)</u>
Υπεραξία	<u>-</u>

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

	Εύλογη Αξία	Λογιστική Αξία
Ενσώματα Πάγια	21.281	5.819
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	10.678	164
Δικαιώματα μειοψηφίας (1,00%)	(106)	
Σύνολο καθαρών περιουσιακών στοιχείων που εξαγοράστηκαν	10.572	

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.

Τίμημα εξαγοράς σε μετρητά	10.572
Χρηματικά διαθέσιμα θυγατρικής που εξαγοράστηκαν	-
Ταμειακή εκροή στην εξαγορά	10.572

33 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swap)

Εντός του Φεβρουαρίου 2007, η εταιρία υπέγραψε μία νέα σύμβαση 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.

Παράλληλα με την υπογραφή της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, ο Όμιλος έκλεισε μια προηγούμενη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που είχε υπογραφεί εντός του 2005. (βλέπε σημείωση 19 παραπάνω). 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.

2. Είσπραξη αποζημίωσης για τη ζημιά λόγω πυρκαγιάς στο κτιριακό συγκρότημα στο Δέλτα Φαλήρου

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. Το αντίστοιχο κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ανήλθε σε € 3.463 χιλ. Η ζημιά ύψους € 1.033 χιλ. που προέκυψε αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

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 2006

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2006 και σας γνωρίζομε 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 1/1/2006 - 31/12/2006 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2006.

Το 2006 αποδείχτηκε μια ακόμη εξαιρετική χρονιά με πολύ καλά αποτελέσματα για τον Όμιλο ΜΒΔΤ. Εκπληρώσαμε με επιτυχία τους στόχους μας σημειώνοντας σημαντική πρόοδο στα έργα υπό κατασκευή και ενισχύοντας το μελλοντικό χαρτοφυλάκιο εργασιών μας.

Η καθαρή αξία του ενεργητικού προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανά μετοχή αυξήθηκε κατά 19% στα 20,38 ευρώ για τον Όμιλο σε σύγκριση με το 2005. Τα κέρδη προ φόρων στον Όμιλο μειώθηκαν κατά 31% σε σχέση με το 2005 στα 85 εκατ. ευρώ. Τα αποτελέσματα αυτά έρχονται σε συνέχεια της ολοκλήρωσης δύο σημαντικών έργων καθώς και νέων μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν το 2006.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τα Επενδυτικά Ακίνητα ενισχύθηκαν κατά 32% κατά την διάρκεια του προηγούμενου οικονομικού έτους κατά κύριο λόγο με την ολοκλήρωση δύο σημαντικών έργων υπό κατασκευή, καθώς και την συνεισφορά δύο καινούργιων έργων καθώς ο Όμιλος συνεχώς ενισχύει το μελλοντικό χαρτοφυλάκιο εργασιών.

ΔΕΛΤΑ ΦΑΛΗΡΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Ι

Ο Όμιλος υπέγραψε μια σύμβαση παραχώρησης εκμετάλλευσης (BOT) για το κτιριακό συγκρότημα Ι στο Δέλτα Φαλήρου κατά τη διάρκεια του 2006. Η μισθωτική συμφωνία είναι διάρκειας 49 ετών. Το συγκρότημα αποτελείται από δύο κτίρια συνολικού εμπορικού και γραφειακού ενοικιάσιμου χώρου 9.640 τ.μ. και 658 θέσεις στάθμευσης. Ο Όμιλος έχει μισθώσει 62% του ενοικιάσιμου χώρου, στην LG Electronics, Norton Rose Γιαννέλο και Santa Marina κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους και κατά τη διάρκεια του 2007 έχει μισθώσει άλλο 13%. Οι μισθώσεις αυτές ανεβάζουν το συμφωνηθέν συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το 75% που έχει ήδη μισθωθεί σε Ευρώ 2,21 εκ. συμφωνηθέν συνολικό ετήσιο μίσθωμα.

Η ετήσια αναπροσαρμογή για τις μισθωτικές συμβάσεις πραγματοποιείται σύμφωνα με τον Ελληνικό πληθωρισμό και επί πλέον 100 μονάδες βάσης. Η σύμβαση παραχώρησης εκμετάλλευσης στο Δέλτα Φαλήρου αποτιμήθηκε σε καθαρή αξία 47,3 εκ. Ευρώ συνεισφέροντας 1,4 ευρώ στην καθαρή αξία του ενεργητικού ανά μετοχή.

ΔΕΛΤΑ ΦΑΛΗΡΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ II

Ο Όμιλος ΜΒΔΤ ολοκλήρωσε την κατασκευή τού εμπορικού και ψυχαγωγικού Συγκροτήματος II στο Δέλτα Π. Φαλήρου το 2006. Το Συγκρότημα αποτελείται από δύο κτίρια με συνολική ενοικιάσιμη επιφάνεια 13.200 τ.μ. και 738 θέσεις στάθμευσης. Το Συγκρότημα έχει ενοικιαστεί σχεδόν εξ ολοκλήρου από τις εταιρίες Village Roadshow, Media Markt και Γιαννέλος, με συνολικό ετήσιο μίσθωμα € 4,5 εκ. Η ετήσια αναπροσαρμογή για τις μισθωτικές συμβάσεις είναι ίση με τον ελληνικό πληθωρισμό πλέον 100 μονάδες βάσης. Η ολοκλήρωση του έργου συνεισέφερε 2,8 ευρώ στην καθαρή αξία του ενεργητικού (NAV) ανά μετοχή το 2006.

ΛΕΩΦ. ΣΥΓΓΡΟΥ 340

Κατά την διάρκεια του 2006 η Εταιρία απέκτησε το 99% των μετοχών της εταιρίας ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων ΑΤΕΕ, βασικό περιουσιακό στοιχείο της οποίας αποτελεί οικοπεδική έκταση 5.850 τ.μ. επί της Λεωφόρου Συγγρού 340 στην Καλλιθέα, η οποία συμπεριλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου.

Η Εταιρεία ΜΒΔΤ πρόκειται να προβεί στην αξιοποίηση του εν λόγω οικοπέδου με την κατασκευή κτιρίου εμπορικού χαρακτήρα, μικτής ενοικιάσιμης επιφάνειας άνω των 14.000 τ.μ. που θα εξυπηρετείται από σταθμό αυτοκινήτων 400 θέσεων. Το εκτιμώμενο συνολικό κόστος (οικοπέδου και κατασκευής) αναμένεται να ανέλθει στα € 40 εκατομμύρια. Το έντονο ενδιαφέρον που καταγράφεται για την εκμίσθωση και την αγορά του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 340, εγγυάται την επιτυχία του.

ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ

Τον Οκτώβριο του 2006, η ΜΒΔΤ υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο αγοράς των ιδιοκτησιών των εταιριών ΕΤΜΑ Α.Ε. και ΕΛΛΑΤΕΞ Α.Ε. συνολικής έκτασης 100 περίπου στρεμμάτων στον Βοτανικό, στην περιοχή της διπλής ανάπτυσης.

Ο Όμιλος σχεδιάζει την κατασκευή εμπορικού κέντρου με ενοικιάσιμη επιφάνεια περίπου 70.000 τ.μ. στα οικόπεδα αυτά. Το εκτιμώμενο κόστος, συμπεριλαμβανομένου της αγοράς των οικοπέδων και του κόστους κατασκευής, ανέρχεται σε περίπου € 200 εκ. Η άδεια κατασκευής του εμπορικού κέντρου αναμένεται να εκδοθεί εντός του 2007.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια του 2006, ο Όμιλος υπέγραψε συμβόλαια πώλησης για σχεδόν 23 εκ ευρώ συμπεριλαμβανομένης και της πώλησης ενός από τα κτίρια του συγκροτήματος υπό κατασκευή επί της Λεωφ. Αθηνών 108-110, καθώς και γραφειακού στη Λεωφ. Κηφισίας 49 και οικιστικών ακινήτων στο κτιριακό συγκρότημα υπό κατασκευή στην οδό Πάτμου και Αγράφων.

ΛΕΩΦ. ΑΘΗΝΩΝ 108-110

Η ΜΒΔΤ ανακηρύχθηκε ανάδοχος σε διαγωνισμό που διενήργησε η ΕΧΑΕ και αφορά την αξιοποίηση ενός οικοπέδου 8.000 τ.μ. επί της Λ. Αθηνών 108 – 110. Η ΜΒΔΤ κατασκευάζει κτίριο γραφείων 6.700 τ.μ. (Κτίριο Α) ιδιοκτησίας ΕΧΑΕ καθώς και δυο άλλων κτιρίων (Κτίριο Β και Γ) 12.224 τ.μ. και 5.000 τ.μ. που θα περιέλθουν στην ιδιοκτησία της ΜΒΔΤ. Στο τέταρτο τρίμηνο του 2006, η ΜΒΔΤ υπέγραψε οριστικό συμβόλαιο πώλησης για το κτίριο Γ επιφάνειας 5.000 τ.μ. και 112 θέσεων στάθμευσης, έναντι συνολικού τιμήματος €17,5 εκ. ευρώ, με τον πολυεθνικό ασφαλιστικό όμιλο Allianz το οποίο και θα παραδοθεί στη νέα ιδιοκτήτρια εταιρία έως την 31 Αυγούστου 2007.

ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 49

Ο Όμιλος ΜΒΔΤ προέβη σε πώληση 263 τ.μ. γραφειακών χώρων και 2 θέσεων στάθμευσης του εμπορικού κέντρου επί της Λεωφ. Κηφισίας 49, στην Εμβρυοϊατρική-Γενετική ΕΠΕ με συνολικό τίμημα € 801.000.

ΠΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΑΓΡΑΦΩΝ

Η πώληση οικιστικών ακινήτων στην οδό Πάτμου και Αγράφων συνείσφερε 3,6 εκ. ευρώ στο κύκλο εργασιών κατά τη διάρκεια του έτους 2006.

ΝΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

ΔΕΛΤΑ ΦΑΛΗΡΟΥ

Ο Όμιλος ΜΒΔΤ υπέγραψε τρεις μισθωτικές συμφωνίες για το κτιριακό συγκρότημα Ι στο Δέλτα Φαλήρου κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους. Ο Όμιλος ΜΒΔΤ υπέγραψε δετή μισθωτική συμφωνία με την LG Electronics, τον πολυεθνικό κατασκευαστή ηλεκτρονικών ειδών. Η σύμβαση αφορά 2.982 τ.μ. γραφειακών χώρων και 18 θέσεις στάθμευσης. Επιπλέον, υπογράφηκε 12ετή μισθωτική συμφωνία με την πολυεθνική εταιρία νομικών συμβούλων Norton Rose. Η σύμβαση αφορά 1.972 τ.μ. γραφειακών και 100 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων. Η τρίτη μισθωτική σύμβαση υπογράφηκε με την εφοπλιστική εταιρία Santa Marina, για 1.010 τ.μ. γραφειακών χώρων και 10 θέσεις στάθμευσης. Τα μισθωτικά συμβόλαια για το κτιριακό συγκρότημα Ι που υπογραφήκαν το 2006 καθώς και αυτά που αναμένεται να υπογραφούν κατά τη διάρκεια του 2007, ανεβάζουν το συμφωνηθέν συνολικό ετήσιο μίσθωμα σε € 2,21 εκ. Η ετήσια αναπροσαρμογή για τις μισθωτικές συμβάσεις πραγματοποιείται σύμφωνα με τον ελληνικό πληθωρισμό και επιπλέον 100 μονάδες βάσης.

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ SALE AND LEASEBACK

Ο Όμιλος υπέγραψε μια καινούργια σύμβαση sale & leaseback για το ακίνητο που βρίσκεται στην Λεωφ. Κηφισίας 49 κατά τη διάρκεια του 2006. Ως εκ τούτου, τα συνολικά συμβόλαια sale & leaseback για το εν λόγω ακίνητο ανέρχονται στα € 46εκ.

Πιο συγκεκριμένα, η Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε. υπέγραψε τρίτο συμβόλαιο sale & leaseback στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 με την Κύπρου Leasing έναντι τιμήματος € 5 εκ. Το 12ετές συμβόλαιο sale & leaseback αφορά 1.185 τ.μ. γραφειακών χώρων και 10 θέσεις στάθμευσης.

INTEREST RATE SWAP

Κατόπιν μιας εκτεταμένης μελέτης της δομής του χρηματοοικονομικού κόστους του sale & leaseback και BOT χαρτοφυλακίου της, ο Όμιλος αποφάσισε να εισέλθει σε ένα χρηματοοικονομικό interest rate swap, κυμαινόμενο σε σταθερό, για ολόκληρο το παραπάνω χαρτοφυλάκιο αξίας € 345 εκ. ώστε να κλειδώσει το χρηματοοικονομικό της κόστος.

Ως αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής, το συνολικό χρηματοοικονομικό κόστος του S&L και BOT χαρτοφυλακίου, τον Ιανουάριο του 2006, που προσέγγιζε το 80% των συνολικών δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου, καθορίστηκε στο 5,29%. Συγκριτικά αναφέρουμε ότι το τρέχον κυμαινόμενο κόστος αποτελείται από Euribor πλέον 250 μονάδες βάσης. Η συναλλαγή αυτή είναι σύμφωνη με το στρατηγικό σχεδιασμό μας για ελαχιστοποίηση του

ρίσκου επιτοκίων με παράλληλη βελτιστοποίηση της διάρθρωσης του χρηματοοικονομικού μας κόστους.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση το 2006 εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο με πενταετή θητεία, συμπεριλαμβανομένων δύο νέων ανεξάρτητων και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίοι είναι : ο Nick Van Ommen, Διευθύνων Σύμβουλος του Πανευρωπαϊκού Οργανισμού Εισηγμένων Εταιριών Real Estate (EPRA) από τον Μάιο του 2000 και η Κορίνα Συλήρα, Vice President στην επενδυτική τράπεζα DVB του Λονδίνου με εξειδίκευση στο corporate finance και συνολική τραπεζική εμπειρία σχεδόν 10 ετών.

ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΗΣ

Κατά τη διάρκεια του 2006, η μετοχή κατέγραψε σημαντική άνοδο της τάξης του 102%, υπεραποδίδοντας έναντι του Γενικού Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του FTSE EPRA/NAREIT Europe Real Estate index.

Επιπρόσθετα, από την 1η Ιανουαρίου 2007, η μετοχή του Ομίλου συμμετέχει στο GPR 250 index., αυξάνοντας περαιτέρω τη ρευστότητα της μετοχής σε διεθνές επενδυτικό επίπεδο.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η ελεύθερη διασπορά της μετοχής αυξήθηκε στο 65% ως αποτέλεσμα της διάθεσης του 16% του μετοχικού κεφαλαίου μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης επιλεγμένων διεθνών θεσμικών επενδυτών στις 31 Μαρτίου του 2006. Πωλητής των μετοχών ήταν ο βασικός μέτοχος και Πρόεδρος του Ομίλου κ. Χαράλαμπος Βωβός. Κατά το τρέχων χρονικό διάστημα, οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές αντιπροσωπεύουν το 62% της συνολικής μετοχικής σύνθεσης και το 95% της ελεύθερης διασποράς.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

Κατά τη διάρκεια του 2006, ο όμιλος ΜΒΔΤ συμμετείχε σε μεγάλο αριθμό συνεδρίων συμπεριλαμβανομένων των ακόλουθων:

- Credit Suisse Real Estate Conference – New York, March 2006
- UBS Greek Reverse Roadshow – Athens, May 2006
- Kempen European Property Conference – Amsterdam, June 2006
- EPRA 2007 Annual Conference – Budapest, September 2006
- 1st Annual Greek Roadshow – London, September 2006
- Societe Generale Pan European Real Estate Conference – London, October 2006
- P&K Securities European Midcap Event – London, November 2006
- UBS Global Real Estate Conference – London, November 2006

ΜΕΡΙΣΜΑ

Η Εταιρία δεν θα διανείμει μέρισμα στους μετόχους της για την οικονομική χρήση του 2006. Το γεγονός αυτό είναι αποτέλεσμα των περιορισμένων πωλήσεων ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2006 σε εφαρμογή της στρατηγικής του Ομίλου για διακράτηση της πλειοψηφίας των ακινήτων που κατασκευάζει και τα οποία παράγουν εισόδημα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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	
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005	1/1/2006 - 31/12/2006	1/1/2005 - 31/12/2005
i) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	103	8
	-	-	104	8
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	1	-
Διεθνής Φροντίδα Υγείας Α.Ε.	1	-	-	-
Μάρβω Α.Ε	4	-	4	-
	6	-	6	-
ii) Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	135	-
	-	-	135	-
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	98	-
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	752	604	504	236
	752	604	602	236
iii) Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.003	1.043	1.003	1.043
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	36.476	50.439
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	829	37
Διεθνής Φροντίδα Υγείας Α.Ε.	2	11.936	1	11.739
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	-
	<u>11.579</u>	<u>23.507</u>	<u>42.886</u>	<u>67.789</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.431	8.266
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.864	3.886
Alteco Α.Ε.	-	-	10.308	10.937
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	13.347	-
Διοικητικά στελέχη	38.796	7.375	29.621	6.036
	<u>38.796</u>	<u>7.375</u>	<u>65.571</u>	<u>29.125</u>

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

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. 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.

(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 είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

(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, με αποτέλεσμα να μειώνεται ο κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται την έκθεση του σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων, χρησιμοποιώντας συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου, από κυμαινόμενο σε σταθερό, για το 86% περίπου των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων. 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.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ 2006

Ακολουθεί παράθεση ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών για την κλειόμενη χρήση 2006 καθώς και την προηγούμενη

Δείκτες	Περιγραφή	2006	2005
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη μετά από φόρους / Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	15,7%	26,3%
Δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών εξόδων	Κέρδη προ φόρων και τόκων / Χρηματοοικονομικά έξοδα	5,6	9,0
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο Ενεργητικού	60,5%	55,5%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (INTEREST RATE SWAP)

Εντός του Φεβρουαρίου 2007, η εταιρία υπέγραψε μία νέα σύμβαση 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.

Παράλληλα με την υπογραφή της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, ο Όμιλος έκλεισε μια προηγούμενη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που είχε υπογραφεί εντός του 2005. (βλέπε σημείωση 19 παραπάνω). 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.

ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΖΗΜΙΑ ΛΟΓΩ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΤΟ ΔΕΛΤΑ ΦΑΛΗΡΟΥ

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 31η Ιουλίου 2006 με συνέπεια σοβαρές ζημιές στους ορόφους Α' και Β' του κτιρίου Κ4. Το αντίστοιχο κόστος αποκατάστασης της ζημίας ανήλθε σε € 3.463 χιλ. Η ζημία ύψους € 1.033 χιλ. που προέκυψε αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Ύστερα από τα παραπάνω παρακαλούμε κύριοι Μέτοχοι να εγκρίνετε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2006 και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για τη χρήση 2006.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ακριβές Αντίγραφο

Θάλεια Χ. Βωβού

Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου