



## Πιστοποιητικό Εκτίμησης

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

Θέμα: Πιστοποιητικό Εκτίμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2005

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2006

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με τους όρους του διορισμού μας ως ανεξάρτητοι εκτιμητές, προβήκαμε στην αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων και των κτιρίων ("Ακίνητη Περιουσία") που όπως μας υποδείχθηκε ανήκουν στην εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (ΜΒΔΤ) καθώς και στις θυγατρικές της εταιρείες (η "Εταιρεία") στην Ελλάδα. Η Colliers International Hellas ανέλαβε κατόπιν της ανωτέρω ανάθεσης από την εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (για λόγους συντομίας η Εταιρεία), να προσδιορίσει την γνώμη της για την "Εύλογη Αξία" της ακίνητης περιουσίας που ανήκει στην Εταιρεία στην Ελλάδα.

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

Ο σκοπός της Έκθεσης Αποτίμησης ήταν να παρέχει βοήθεια στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. κατά των προσδιορισμό της εύλογης αξίας της ακίνητης περιουσίας της.

Οι προσδιορισθείσες αξίες κατά την ημερομηνία αποτίμησης που ήταν η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005 υπόκεινται στις Προϋποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης, προσθετικά οιασδήποτε άλλης προϋπόθεσης, η οποία ενδέχεται να περιέχεται στο κυρίως κείμενο της Έκθεσης Αποτίμησης. Κατά την διάρκεια του έργου της αποτίμησης η εταιρεία μας :

Επισκέφθηκε την πλειοψηφία των υπό εκτίμηση ακινήτων,

Στηρίχθηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία, καθώς και σε προηγούμενες εκθέσεις αποτίμησης,

Διενέργησε ανάλυση της αγοράς ακινήτων αναφορικά με τις επικρατούσες τιμές πώλησης και μίσθωσης για συγκρίσιμες ιδιοκτησίες, και

Εξέτασε τους παράγοντες της αγοράς και ανέλυσε το ενδεχόμενο να επηρεάζουν τις προσδιορισθείσες αξίες για την υπό διερεύνηση ακίνητη περιουσία.

Η αποτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για την παροχή πληροφοριών στην Διοίκηση της (ΜΒΔΤ), σχετικά με την εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων, προκειμένου να ενσωματωθούν στην Έκθεση του Ισολογισμού και στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.



## Πιστοποιητικό Εκτίμησης

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

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

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

Ως ημερομηνία αποτίμησης ορίσθηκε η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005.

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η «Εύλογη Αξία».

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

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

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

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

## Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Με βάση της έρευνα, μελέτη, εξέταση, διερεύνηση και ανάλυση που διενεργήσαμε, όπως αυτή διατυπώνεται στην προαναφερθείσα Έκθεση Αποτίμησης, εκφράζουμε την άποψη ότι η Εύλογη Αξία των εν λόγω ακινήτων με ημερομηνία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005, εκτιμάται σε:

Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€) (στρογγυλοποιημένη)
<b>Οικόπεδα</b>	<b>10,825,000</b>
<b>Ακίνητα Υπό Κατασκευή</b>	<b>146,294,000</b>
<b>Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης</b>	<b>56,350,000</b>
<b>Επενδυτικά Ακίνητα</b>	<b>722,504,000</b>
<b>Συνολική Μικτή Αξία Χαρτοφυλακίου</b>	<b>935,973,000</b>
<b>Μείον: Αξία των Υποχρεώσεων από τις Συμβάσεις Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</b>	<b>(228,308,356)</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Αξίας του Χαρτοφυλακίου</b>	<b>707,664,644</b>

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

Με εκτίμηση,



COLLIERS INTERNATIONAL HELLAS  
George N. Dussias  
Senior Valuation Consultant



COLLIERS INTERNATIONAL HELLAS  
Richard Hazell  
Managing Director

### Προϋποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

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

#### 1. Πληρότητα Συμφωνίας

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

#### 2. Σκοπός

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

#### 3. Εμπιστευτικότητα

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

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

#### 4. Δήλωση Αξιοπιστίας

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

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

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

#### 5. Αποζημίωση

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

#### 6. Πρόσθετες Εργασίες

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

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

#### 7. Περιγραφή Παγίων

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

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

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

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

### **8. Απρόβλεπτες Καταστάσεις**

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

### **9. Πρόσθετες Υποθέσεις**

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

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

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

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

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