



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΥΠΕΡΔΩΔΕΚΑΜΗΝΗ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

Ιανουάριος 2011

Περιεχόμενα Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων	σελίδες
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».....	6
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	10
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.....	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	13
1. Γενικές Πληροφορίες.....	14
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	15
2.1. Βάση παρουσίασης.....	15
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	16
2.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	17
2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	18
2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	19
2.6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	20
2.7. Μισθώσεις.....	21
2.8. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις.....	21
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	22
2.10. Μετοχικό κεφάλαιο.....	22
2.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	22
2.12. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	22
2.13. Παροχές προς εργαζομένους.....	22
2.14. Προβλέψεις.....	23
2.15. Αναγνώριση εσόδων.....	23
2.16. Διανομή μερισμάτων.....	24
2.17. Τομείς δραστηριότητας.....	24
2.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	24
2.19. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	24
2.20. Κέρδη ανά μετοχή.....	24
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	25
3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	25
3.2. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	26
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	26
4.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	26
4.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	28
5. Τομείς Δραστηριότητας.....	30
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	31
7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	32
8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	32
9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	33
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	33
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	34
12. Λοιπά Αποθεματικά.....	34
13. Κέρδη εις Νέον.....	34
14. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία.....	35
15. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	35
16. Κύκλος Εργασιών.....	35



17.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	36
18.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	37
19.	Λοιπά Έξοδα	37
20.	Φόρος	37
21.	Κέρδη ανά Μετοχή	38
22.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	38
23.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	38
24.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού	40

ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ** (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2011

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 19981

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία

Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

Σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητά της, κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη εταιρική χρήση από 1 Οκτωβρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2010.

Α) Η οικονομική θέση και χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας

Την 31 Δεκεμβρίου 2010 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείτο από 242 εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) τα οποία βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2010, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, ήταν €882.511.

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 ανήλθε σε €80.426 το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα.

Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε πτώση ύψους €35.560. Η εν λόγω πτώση συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία έχει επηρεάσει και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Λειτουργικά έξοδα: Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 ανήλθε σε €6.532 εκ των οποίων ποσό €2.546 αφορά σε άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και ποσό €3.639 αφορά σε λοιπά έξοδα τα οποία σχετίζονται με τη διοίκηση και λειτουργία της Εταιρείας (έξοδα ίδρυσης της Εταιρείας, αμοιβές μελών Δ.Σ. έξοδα προβολής και διαφήμισης, αμοιβές τρίτων).

Φόρος: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, και σύμφωνα με τον ν.2778/1999, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Ο φόρος αυτός για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 ανήλθε σε €2.270.

Καθαρά κέρδη χρήσης: Τα καθαρά της χρήσης 2010 ανήλθαν σε €36.064.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Β) Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

	31.12.2010
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας	9,98x
Δείκτης Μόχλευσης	0%
Καθαρό περιθώριο κέρδους	48%

31.12.2010	
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	
Ίδια Κεφάλαια	950.051
Πλέον: Διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστης, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ αξίας, Ενσώματων πάγιων στοιχείων	73
Εσωτερική Λογιστική Αξία	950.124
Αριθμός Μετοχών (σε χιλ.)	147.500
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	6,44

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Καθαρά κέρδη χρήσης	36.064
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	15
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14
Πλέον: Φόρος	2.270
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	38.363
Πλέον: Έξοδα ίδρυσης (μη επαναλαμβανόμενα έξοδα)	3.371
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	35.560
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	77.294

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Καθαρά κέρδη χρήσης	36.064
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	15
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14
Πλέον: Έξοδα ίδρυσης (μη επαναλαμβανόμενα έξοδα)	3.371
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	35.560
FFO	75.024

Γ) Γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2010

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ) Σημαντικοί Κίνδυνοι

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεση της στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων συμβολαίων της Εταιρείας αποτελείται από μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 1%.

Η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, γ) επιτρέπεται η αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον το κόστος αποπεράτωσής τους δεν ξεπερνά το 25% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (98,93% των συνολικών εσόδων από μισθώματα)

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων της Εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 1%.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία και δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια. Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες.

Δεν υφίσταται σημαντικός τέτοιος κίνδυνος δεδομένου του χαμηλού υπολοίπου των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με τις απαιτήσεις της από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων, αλλά και της καλής πρόσβασης της Εταιρείας στην αγορά Χρήματος, μέσω της μητρικής εταιρείας.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις μόνο εντός Ελλάδος.

Ε) Προοπτικές για το έτος 2011

Το 2010, η κρίση στην ελληνική αγορά είχε επίπτωση στη ζήτηση και στην προσφορά τόσο σε επίπεδο είδους ακινήτου όσο και σε επίπεδο αγοράς (περιοχές αυξημένης εμπορικότητας και προβολής και δευτερεύουσες αγορές), με άμεση επίπτωση στις αξίες πώλησης, στις μισθωτικές αξίες και στις αποδόσεις των ακινήτων. Το 2011, η αγορά του real estate αναμένεται να ακολουθήσει παρόμοια τάση με αυτή το 2010, ωστόσο αναμένονται σημάδια βελτίωσης από το 2012 και μετά. Το 2010 οι επενδυτές ανέστειλαν τις επενδύσεις τους στην ελληνική αγορά ακινήτων παρακολουθώντας τις εξελίξεις.

Στους βασικούς στόχους της Εταιρείας το 2011 περιλαμβάνονται: η δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπ'όψιν το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς, διεύρυνσης της πελατειακής βάσης και μεγιστοποίησης της απόδοσης των επενδύσεων της.

ΣΤ) Μερισματική πολιτική και διάθεση κερδών

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους €1.803 και τη διανομή μερίσματος ύψους €34.261.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2011

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	882.511
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	1.315
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	332
		884.158
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	72.686
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	554
		73.240
Σύνολο ενεργητικού		957.398
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	590.000
Λοιπά Αποθεματικά	12	323.987
Κέρδη εις νέον	13	36.064
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		950.051
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	11
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		11
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	6.431
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		905
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.336
Σύνολο παθητικού		7.347
Σύνολοι ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		957.398

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και
Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Λεωνίδας Θεόκλητος
ΑΔΤ Χ080389

Αριστοτέλης Καρυτινός
ΑΔΤ Σ199654

Θηρεσία Μεσσάρη
ΑΔΤ ΑΑ003175

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	16	80.426
		80.426
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(35.560)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(2.546)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(318)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(15)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(14)
Λοιπά έξοδα	19	(3.639)
Λειτουργικά κέρδη		38.334
Κέρδη προ φόρων		38.334
Φόρος	20	(2.270)
Καθαρά κέρδη χρήσης		36.064
Λοιπά συνολικά έσοδα		-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		36.064
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)		
- Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,24

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.	Ο Οικονομικός Διευθυντής
Λεωνίδας Θεόκλητος ΑΔΤ Χ080389	Αριστοτέλης Καρυτινός ΑΔΤ Σ199654	Θηρεσία Μεσσάρη ΑΔΤ ΑΑ003175

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	36.064	36.064
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	36.064	36.064
Αρχική εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	11	590.000	-	-	590.000
Αποθεματικό προερχόμενο από τη διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και φορολογικής αξίας των εισφερθέντων ακινήτων κατά τη σύσταση	12	-	323.987	-	323.987
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010		590.000	323.987	36.064	950.051

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	Από 30.09.2009 Έως 31.12.2010
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων		38.334
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		11
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	15
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	14
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	35.560
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- Αύξηση απαιτήσεων		(72.686)
- Αύξηση υποχρεώσεων		6.431
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.679
Καταβληθείς φόρος		(1.365)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.314
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(5.498)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(46)
Αγορές ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(348)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(5.892)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Είσπραξη εισφοράς αρχικού μετοχικού κεφαλαίου	11	132
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		132
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης		554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		554

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και σκοπός της είναι σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της, αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρείας κατά την έννοια των παρ. 2 και 2^α του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας – Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει και β) μέσω χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα») με την από 29 Σεπτεμβρίου 2009 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου ενέκρινε τη σύσταση της κατά 100% θυγατρικής της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 και τον Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύουν, με εισφορά ακίνητης περιουσίας και καταβολή μετρητών στην Εταιρεία που επρόκειτο να συσταθεί και καθορίστηκε ως ημερομηνία λογιστικής κατάστασης (ημερομηνία εισφοράς του κλάδου) η 30 Σεπτεμβρίου 2009. Συνεπώς, η πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας ξεκίνησε την 1 Οκτωβρίου 2009.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΕΤΕ που έλαβε χώρα την 14 Ιανουαρίου 2010 ενέκρινε την εισφορά της ως άνω ιδιόκτητης ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν.2778/1999, των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 και του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύουν, και της Εμπορικής εν γένει Νομοθεσίας σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 30 Μαρτίου 2010 με την υπ'αριθμ. 5941/30.03.2010 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 69474/001/Β/10/0128.

Η Εταιρεία, ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ'αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της Εταιρείας.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Σύνταγμα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της ΕΤΕ, η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΕ (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο, η θητεία του οποίου λήγει κατά την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί το α' εξάμηνο του 2011 σύμφωνα με το άρθρο 15 του Καταστατικού και την από 21 Ιανουαρίου 2011 συνεδρίαση αυτού, έχει την εξής σύνθεση:

- Λεωνίδας Θεόκλητος του Θεόδωρου, Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)*,
- Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος),
- Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη, Αντιπρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος),
- Δαμιανός Βαρέλης του Λάμπρου, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου, Εκτελεστικό Μέλος
- Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος,
- Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος.

* Την 21 Ιανουαρίου 2011, εξελέγη πρόεδρος (μη εκτελεστικό μέλος) του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ο κος Λεωνίδας Θεόκλητος του Θεοδώρου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κας Γαρυφαλλιάς Σπυριούννη του Βασιλείου.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Ιανουαρίου 2011 και υπόκεινται στην έγκριση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Βάση παρουσίασης

Οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 (οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»). Τα υιοθετημένα από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α. μπορεί να διαφέρουν από αυτά που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board - IASB), αν νέα ή τροποποιημένα Δ.Π.Χ.Α. δεν υιοθετηθούν από την Ε.Ε. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 τα οποία να επηρέαζαν τις οικονομικές καταστάσεις. Επίσης δεν υπήρχαν διαφορές μεταξύ των υιοθετημένων από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α. και αυτών που έχουν εκδοθεί από το IASB και εφαρμόζονται από την Εταιρεία. Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το IASB. Τα ποσά απεικονίζονται σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2010

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2013 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 καθορίζει πως η οντότητα θα πρέπει να κατατάσσει και να υπολογίζει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων και κάποιων υβριδικών συμβολαίων. Το νέο πρότυπο απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία να:

(α) ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου της οντότητας σχετικά με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών των στοιχείων.

(β) αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των δαπανών συναλλαγής, εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, για τα οποία οι δαπάνες συναλλαγής δε συμπεριλαμβάνονται.

(γ) αποτιμώνται μεταγενέστερα υπολογισμένα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και τον χρόνο εφαρμογής του.

- **Διερμηνεία 14 «Δ.Λ.Π. 19 – Περιορισμοί στα περιουσιακά στοιχεία καθορισμένων παροχών, ελάχιστες απαιτήσεις χρηματοδότησης και αλληλεπίδραση αυτών»** (Τροποποίηση «Προκαταβολές ελάχιστων απαιτήσεων χρηματοδότησης» Νοέμβριος 2009) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2011 και μετά). Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 19 «Εξόφληση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μέσω κεφαλαιακών τίτλων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιουλίου 2010 και μετά). Η Εταιρεία

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δεν έχει εφαρμόσει αυτήν τη Διερμηνεία και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.

- **Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» και Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Φεβρουαρίου 2010 και μετά). Η τροποποίηση αφορά στο λογιστικό χειρισμό δικαιωμάτων επί μετοχών σε νόμισμα αναφοράς διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα του εκδότη. Πριν την τροποποίηση τέτοια δικαιώματα αντιμετωπίζονταν λογιστικά ως υποχρεώσεις παραγώγων προϊόντων. Η τροποποίηση απαιτεί, εφόσον ικανοποιούνται κάποια κριτήρια, τα δικαιώματα αυτά να αποτυπώνονται στα ίδια κεφάλαια ανεξάρτητα από το νόμισμα αναφοράς της τιμής άσκησης του δικαιώματος. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 24 «Συνδεδεμένα Μέρη»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2011 και μετά). Το αναθεωρημένο πρότυπο παρέχει μερική απαλλαγή για οντότητες που σχετίζονται με κράτη και αναθεωρεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. Μάιος 2010** (σε ισχύ για τη χρήση με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2011). Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιουλίου 2011 και μετά). Η τροποποίηση αυτή απαιτεί πρόσθετες γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν μεταφερθεί αλλά δεν έχουν διαγραφεί και για τυχόν συνεχιζόμενη ανάμειξη σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν μεταφερθεί, ανεξάρτητα από την ημερομηνία που έγινε η μεταφορά. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι Εισοδήματος»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2012 και μετά). Οι τροποποιήσεις παρέχουν μία πρακτική προσέγγιση για την επιμέτρηση αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων όταν ακίνητα επενδύσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€ '000) που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Τα συναλλαγματικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης), τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια στοιχεία και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν γήπεδα, ακίνητα και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτίρια: 40 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 5 έτη

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου στοιχείου. Όταν η λογιστική του αξία ενός ενσώματου παγίου στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό των λειτουργικών αποτελεσμάτων.

2.6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει η Εταιρεία και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

2.7. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

2.7.1. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.7.2. Η Εταιρεία ως μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των καταβαλλόμενων μισθωμάτων (στα οποία δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.8. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της χρήσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως», των οποίων ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος και τα οποία χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

2.10. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης. Οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

2.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.12. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο του ισολογισμού και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής αξίας που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την περίοδο κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή θα διακανονισθεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.13. Παροχές προς εργαζομένους

Τα «Προγράμματα καθορισμένων εισφορών» περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού».

Τα «Προγράμματα καθορισμένων παροχών» είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση συγκεκριμένες παραμέτρους όπως τα έτη προϋπηρεσίας, η ηλικία και ο μισθός. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στην Εταιρεία αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο. Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος, μετά από προσαρμογή για μη αναγνωρισθέντα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές καθώς και του κόστους παρελθόντων υπηρεσιών. Η Εταιρεία εφαρμόζει τον «κανόνα περιθωρίου» του Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε εργαζομένους», σύμφωνα με το οποίο μέρος από τα κέρδη ή ζημιές που έχουν προκύψει από αναλογιστικές μελέτες δύναται να μην αναγνωριστούν και να αποσβεστούν επί του μέσου χρόνου που απομένει ως τη συνταξιοδότηση των ασφαλισμένων.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης. Το σχετικό κόστος καταχωρείται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών των ασφαλισμένων.

2.14. Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.15. Αναγνώριση εσόδων

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

2.16. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.17. Τομείς δραστηριότητας

Οι τομείς δραστηριότητας στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του. Η Εταιρεία όρισε ως αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας.

2.18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.19. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Η απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.20. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς 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) Προεξόφληση ταμειακών ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ρών.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας».

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Εάν οι κενές περιόδους χωρίς μισθωτήρια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.135 χαμηλότερη και υψηλότερη, αντίστοιχα. Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €45.979 χαμηλότερη ή €49.847 υψηλότερη, αντίστοιχα.

3.2. Σημαντικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Η Εταιρεία δεν προέβη σε σημαντικές κρίσεις το 2010.

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει δραστηριότητα στην Ελλάδα, οπότε δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων οι οποία μπορεί να προέρχεται α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεση της στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων της Εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 1%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, γ) επιτρέπεται η αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον το κόστος αποπεράτωσής τους δεν ξεπερνά το 25% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία και δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια. Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Δεν υφίσταται σημαντικός τέτοιος κίνδυνος δεδομένου του χαμηλού υπολοίπου των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με τις απαιτήσεις της από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων, αλλά και της καλής πρόσβασης της Εταιρείας στην αγορά Χρήματος, μέσω της μητρικής εταιρείας.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξης τους αντίστοιχα:

Κυκλοφορούν ενεργητικό	31 Δεκεμβρίου 2010
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	72.686
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	554
	73.240

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Άνω των 12 μηνών	11
	11

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.431
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	905
	7.336
	7.347

4.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Για την απόκτηση νέων ακινήτων, η Εταιρεία μπορεί να προβεί είτε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, είτε σε δανεισμό μέσα στο πλαίσιο που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. την σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 50% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων. Ως αποτέλεσμα ο δείκτης μόχλευσης ανέρχεται σε 0%.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5. Τομείς Δραστηριότητας

Οι επιχειρηματικοί τομείς της Εταιρείας, ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά κατηγορία ακινήτων, διακρίνονται στους εξής τομείς: α) καταστήματα, β) γραφεία γ) λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθήκες και χώρους στάθμευσης). Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	52.579	27.278	569	80.426
Σύνολο εσόδων τομέων	52.579	27.278	569	80.426
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(26.881)	(8.412)	(267)	(35.560)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.666)	(871)	(9)	(2.546)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων τομέων	(28.547)	(9.283)	(276)	(38.106)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.986)
Κέρδη προ φόρων				38.334
Φόρος	(723)	(1.528)	(19)	(2.270)
Καθαρά κέρδη χρήσης				36.064
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	637.250	303.132	7.876	948.258
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				9.140
Σύνολο ενεργητικού				957.398
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	3.432	2.119	72	5.623
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				1.724
Σύνολο υποχρεώσεων				7.347
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	-	5.544	-	5.544

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.

Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής της Εταιρείας αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €79.568, ήτοι 98,93%.

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2010
Εισφορά επενδύσεων σε ακίνητα από τη μητρική εταιρεία	912.527
Προσθήκες:	
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	5.498
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	46
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(35.560)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	882.511

Σύμφωνα με την από 14.01.2010 Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ΕΤΕ, εγκρίθηκε η εισφορά ακίνητης περιουσίας (241 εμπορικών ακινήτων) της Τράπεζας στην Εταιρεία (Σημείωση 1). Η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ανερχόταν στο ποσό των €912.527, σύμφωνα με αποτίμηση που διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Την 13 Μαΐου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά κτιρίου γραφείων στη Λεωφόρο Συγγρού στην Αθήνα από τρίτο μέρος. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.400, (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €98) ποσό για το οποίο χρησιμοποιήθηκαν ίδια κεφάλαια της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν κατά την ημερομηνία απόκτησης σε €5.500.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («ΣΟΕ») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2010 με βάση τις από 31 Δεκεμβρίου 2010 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες ύψους €35.560.

7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Εισφορά ακινήτου από τη μητρική εταιρεία	1.328	-	1.328
Προσθήκες		2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	1.328	2	1.330
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Αποσβέσεις χρήσεως	(15)	-	(15)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(15)	-	(15)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2010	1.313	2	1.315

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τη χρήση 2010.

Τα οικόπεδα και κτήρια περιλαμβάνουν το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα. Το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο εισφέρθηκε από την ΕΤΕ στην Εταιρεία, σύμφωνα με την από 14.01.2010 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της ΕΤΕ (Σημείωση 1). Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ανερχόταν στο ποσό των €1.328, σύμφωνα με αποτίμηση που διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

	Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Προσθήκες	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	346
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Αποσβέσεις χρήσεως	(14)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(14)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2010	332

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2010
Εμπορικές απαιτήσεις	16
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	65.731
Απαιτήσεις από το Δημόσιο	5.900
Προπληρωθέντα έξοδα	1.029
Λοιπές απαιτήσεις	10
Σύνολο	72.686

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2010 αφορούν σε απαιτήσεις από μισθώματα ύψους πληρωτέα από τη μητρική εταιρεία (Σημείωση 23).

Σημειώνεται ότι η απαίτηση ύψους €65.731 από τη μητρική εταιρεία διακανονίστηκε ως εξής: ποσό €62.998 εισπράχθηκε την 14 Ιανουαρίου 2011 ενώ ποσό €2.733 συμψηφίστηκε με ισόποση υποχρέωση της Εταιρείας προς τη μητρική εταιρεία (Σημείωση 23).

Οι απαιτήσεις από το Δημόσιο την 31 Δεκεμβρίου 2010 αφορούν σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου καταβληθέν από την Εταιρεία στις 14.4.2010. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότητα επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή και η διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 31 Δεκεμβρίου 2010 αφορούν κυρίως σε δικηγорικά έξοδα και έξοδα εκτιμήσεων για την προετοιμασία της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά.

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2010
Καταθέσεις όψεως	554
Σύνολο	554

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 147.500.000 με ονομαστική αξία €4,00 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο, ονομαστικής αξίας €590.000, είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η ΕΤΕ (μοναδική ιδρύτρια της Εταιρείας) κάλυψε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας: α) με καταβολή €132 σε μετρητά και β) με την εισφορά ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας της, με λογιστική αξία €589.868 (Σημειώσεις 1 και 6).

Η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

12. Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Ειδικό Αποθεματικό	Σύνολο
Διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και φορολογικής αξίας των 241 εισφερθέντων ακινήτων την 30 Σεπτεμβρίου 2009	323.987	323.987
Σύνολο	323.987	323.987

Όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 1, η ΕΤΕ εισέφερε 241 ακίνητα στην Εταιρεία με αντάλλαγμα μετοχές της Εταιρείας. Ποσό €589.868, το οποίο ισούται με την αξία των ακινήτων όπως αυτά εμφανίζονταν στα φορολογικά βιβλία της Τράπεζας την 30 Σεπτεμβρίου 2009, καταχωρήθηκε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (Σημείωση 11). Η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ανερχόταν στο ποσό των €913.855, σύμφωνα με αποτίμηση που διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σημειώσεις 6 και 7).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 αποφάσισε την καταχώρηση της διαφοράς μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ποσού €323.987 σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού.

13. Κέρδη εις Νέον

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους €1.803 και τη διανομή μερίσματος ύψους €34.261.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

14. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο (Ν. 2112/1920) κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση καταγγελίας της εργασιακής του σύμβασης από τον εργοδότη ή σε περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από το χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απολύσεως ή συνταξιοδοτήσεώς του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι και να συνταξιοδοτηθεί κανονικά, δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια μέρα. Ο Κ.Ν. 2190/1920, περί ανωνύμων εταιρειών, προβλέπει ότι οι εταιρείες θα πρέπει να σχηματίζουν πρόβλεψη που αφορά στο σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση που δημιουργείται επί αποχωρήσεως λόγω συνταξιοδοτήσεως (40% της συνολικής υποχρέωσης).

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του Δ.Λ.Π. 19.

15. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2010
Προμηθευτές	536
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	2.820
Φόροι – Τέλη	2.986
Λοιπές υποχρεώσεις	89
Σύνολο	6.431

Οι Φόροι – Τέλη περιλαμβάνουν χαρτόσημο μισθωμάτων ποσού €2.895.

16. Κύκλος Εργασιών

	Από 01.10.2009
	Έως 31.12.2010
Έσοδα από μισθώματα	80.426
Σύνολο	80.426

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι, στις περισσότερες περιπτώσεις, τουλάχιστον 12 έτη. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ προσαυξημένο έως και 1%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν είχε μη ακυρώσιμα μισθώματα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

17. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Φόροι ακίνητης περιουσίας	2.097
Έξοδα εκτιμήσεων	397
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων και τεχνικών συμβούλων	28
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	11
Έξοδα ασφάλισης	4
Λοιπά έξοδα	8
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1
Σύνολο	2.546

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας αφορούν στο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ). Το ΕΤΑΚ υπολογίζεται επί της αξίας των ακινήτων που έχει στην κυριότητά του ο φορολογούμενος την 01.01 κάθε έτους. Την 01 Ιανουαρίου 2010 η κυριότητα των ακινήτων παρέμενε στην ΕΤΕ. Κατά συνέπεια, το ΕΤΑΚ καταλογίσθηκε εις βάρος της ΕΤΕ το οποίο και υπολογίστηκε με συντελεστή που εφαρμοζόταν για την ίδια (0,6% επί της αντικειμενικής αξίας των οικοπέδων και 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των κτηρίων, εφόσον επρόκειτο για ιδιοχρησιμοποιούμενα κτήρια). Σημειώνουμε ότι το ΕΤΑΚ των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υπολογιζόταν με συντελεστή 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 1, σύμφωνα με τον Ν. 2166/1993, όλες οι πράξεις που διενεργούνται από τις μετασηματιζόμενες επιχειρήσεις μετά την ημερομηνία του ισολογισμού μετασηματισμού, θεωρούνται ως διενεργηθείσες για λογαριασμό της νέας εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, το ΕΤΑΚ του 2010 που κατέβαλε η Τράπεζα για τα 241 εισφερθέντα ακίνητα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μισθωμένα ακίνητα	2.491
Μη-μισθωμένα ακίνητα	55
Σύνολο	2.546

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μισθοί και ημερομίσθια	252
Εργοδοτικές εισφορές	54
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11
Λοιπά έξοδα	1
Σύνολο	318

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν 8 άτομα.

19. Λοιπά Έξοδα

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	56
Αμοιβές τρίτων	43
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	27
Έξοδα ίδρυσης	3.371
Λοιπά	142
Σύνολο	3.639

Τα έξοδα ίδρυσης αφορούν σε συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και κτηματολογικά έξοδα αναφορικά με την ίδρυση της Εταιρείας και τη μεταβίβαση των 241 εισφερθέντων ακινήτων από την Εθνική Τράπεζα (Σημείωση 11).

20. Φόρος

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.270
Σύνολο	2.270

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)).

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

21. Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

Υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2010
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	36.064
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	147.500
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,24

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση, διότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

22. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Η διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2010 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στη συνέχεια παρατίθεται η φύση των σημαντικών συναλλαγών τις οποίες πραγματοποίησε η Εταιρεία με συνδεδεμένα μέρη καθώς και τα σημαντικά εκκρεμή υπόλοιπα που προέκυψαν από τις συναλλαγές αυτές, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου 2010
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	
Μητρική (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.)	65.731
	65.731
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	
Μητρική (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.)	2.733
Εθνοplan, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	87
	2.820
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	
Μητρική (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.)	554

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Όπως αναφέρεται και στη Σημείωση 9, η απαίτηση ύψους €65.731 από την Εθνική Τράπεζα διακανονίστηκε ως εξής: ποσό €62.998 εισπράχθηκε την 14 Ιανουαρίου 2011 και ποσό €2.733 συμψηφίστηκε με ισόποση υποχρέωση της Εταιρεία προς τη μητρική εταιρεία.

ii. Έσοδα από Μισθώματα

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μητρική (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.)	79.567
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ	424
Σύνολο	79.991

iii. Έξοδα ασφάλισης

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	4
Σύνολο	4

iv. Λοιπά Έξοδα

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	5
Σύνολο	5

v. Υποχρεώσεις προς τη διοίκηση

	31 Δεκεμβρίου 2010
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ.	37
Σύνολο	37

vi. Αμοιβές και παροχές προς τη διοίκηση

	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	56
Σύνολο	56

vii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

24. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων.



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΑΡ. Μ.Α.Ε.: 69474/001/Β/10/0128

Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 9/544/18.3.2010 – Καραγώργη Σερβίας 6, 105 62, Αθήνα

**Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της 1ης χρήσης από 1 Οκτωβρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2010
(δημοσιευμένα βάσει του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)
(Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ)**

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου www.nbg.gr όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Καραγώργη Σερβίας 6, 105 62, Αθήνα	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Λεωνίδα Θεόκλητος	Πρόεδρος, Μη εκτελεστικό Μέλος
Κύρια δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας	Ιωάννης Κυριακόπουλος	Αντιπρόεδρος, Μη εκτελεστικό Μέλος	
Αριθμός Μητρώου Ανωμόνων Εταιρειών:	69474/001/Β/10/0128	Αριστοτέλης Καρυτινός	Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος	
Αρμόδια Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών	Βαρέλης Δαμιανός	Εκτελεστικό Μέλος	
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	9/544/18.03.2010	Κουντούρης Γεώργιος	Εκτελεστικό Μέλος	
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	28 Ιανουαρίου 2011	Βλάμης Πρόδρομος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα (Α.Μ. ΣΟΕΛ 19981)	Μακρυδάκης Σπυρίδων	Μη Εκτελεστικό Μέλος	
Ελεγκτική Εταιρεία:	Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε.	* Την 21 Ιανουαρίου 2011, εξελέγη πρόεδρος (μη εκτελεστικό μέλος) του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ο κος Λεωνίδα Θεόκλητος του Θεοδώρου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κας Γαρυφαλλιάς Σπυριούνη του Βασιλείου.		
Τύπος έκθεσης ελέγχου ορκωτών ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη			
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.nbg.gr			

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31.12.2010

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	882.511
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.315
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	332
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	884.158
Απαιτήσεις από πελάτες	65.747
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	6.939
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	554
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	73.240
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	957.398
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	590.000
Λοιπά αποθεματικά	323.987
Κέρδη εις νέο	36.064
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	950.051
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Υποχρεώσεις παροσών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.431
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	905
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.336
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	7.347
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	957.398

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

31.12.2010

– Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	36.064
– Αρχική εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	590.000
– Αποθεματικό προερχόμενο από τη διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και φορολογικής αξίας των εισφερθέντων ακινήτων κατά τη σύσταση	323.987
– Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσεως	950.051

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι αυτές που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Σημείωση 2).
- Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 30 Μαρτίου 2010 με την υπ' αριθμ. 5941/30.03.2010 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωμόνων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 69474/001/Β/10/0128.
- Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε την υπ' αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της Εταιρείας.
- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. που έλαβε χώρα την 14 Ιανουαρίου 2010 αποφάσισε την εισφορά ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας της σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν.2778/1999, των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 και του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύουν, και της Εμπορικής εν γένει Νομοθεσίας για σύσταση νέας ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για την 1η υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία προσέβη σε προσφυγή για την νομιμότητα επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ύψους €5.900 χιλ. ως αχρεωστήτως καταβληθέντος και η διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού είναι κατ' ουσίαν βέβαιη (Σημείωση 9).
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν 8 άτομα.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.10.2009 - 31.12.2010 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2010 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών €79.991 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών €9 χιλ., γ) Απαιτήσεις €66.285 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €2.820 χιλ., ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 56 χιλ., στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ. και ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €37 χιλ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

1.10.2009-31.12.2010

Εσοδα από μισθώματα	80.426
Σύνολο κύκλου εργασιών	80.426
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(35.560)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.546)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(318)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(15)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(14)
Λοιπά έξοδα	(3.639)
Λειτουργικά Κέρδη	38.334
Κέρδη προ φόρων	38.334
Φόρος	(2.270)
Καθαρά κέρδη χρήσης	36.064
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	36.064
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	
– Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,2445
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή	0,23227

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

1.10.2009-31.12.2010

Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	
Κέρδη προ φόρων	38.334
Πλέον/μείον προσαρμογές για:	
– Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	11
– Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	15
– Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14
– Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	35.560
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:	
– Αύξηση απαιτήσεων	(72.686)
– Αύξηση υποχρεώσεων	6.431
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.679
Καταβληθείς φόρος	(1.365)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.314
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(5.498)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(46)
Αγορά ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(348)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(5.892)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	
Είσπραξη εισφοράς αρχικού μετοχικού κεφαλαίου	132
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	132
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης	554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	554

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΘΕΟΚΛΗΤΟΣ
Α.Δ.Τ. Χ 080389

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ 199654

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΣΣΑΡΗ
Α.Δ.Τ. ΑΑ 003175