



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Ιανουάριος 2012



Περιεχόμενα

σελίδες

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	4
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» χρήσεως 2011	6
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	11
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	14
1. Γενικές Πληροφορίες	15
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	16
2.1. Βάση παρουσίασης.....	16
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	17
2.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	21
2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	21
2.5. Ενσώματα πάγια στοιχεία	22
2.6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	23
2.7. Μισθώσεις	24
2.8. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις.....	24
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
2.10. Μετοχικό κεφάλαιο	25
2.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
2.12. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	25
2.13. Παροχές προς εργαζομένους.....	25
2.14. Προβλέψεις.....	26
2.15. Αναγνώριση εσόδων.....	26
2.16. Έσοδα από τόκους	26
2.17. Διανομή μερισμάτων	26
2.18. Τομείς δραστηριότητας	27
2.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	27
2.20. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	27
2.21. Κέρδη ανά μετοχή.....	27
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	27
3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	28
3.2. Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	29
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	29
4.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	29
4.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	30
5. Τομείς Δραστηριότητας	32
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	34
7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	35
8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	36
9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	36
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	37
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	37
12. Αποθεματικά	38
13. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	38
14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	39
15. Κύκλος Εργασιών	39



16.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	40
17.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	41
18.	Λοιπά Έξοδα	41
19.	Φόρος	41
20.	Μερίσματα ανά Μετοχή	42
21.	Κέρδη ανά Μετοχή	42
22.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	42
23.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	42
24.	Αμοιβές ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	44
25.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2011	44



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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 2011, 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 δικλείδες 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 δικλείδες 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 δικλείδων 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 2011, 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 2012

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ 19981

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία

Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ Ε 120

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

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης
επί των Οικονομικών Καταστάσεων
της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» χρήσεως 2011**

Σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητά της, κατά τη δεύτερη εταιρική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011.

A) Η οικονομική θέση και χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας

Την 31 Δεκεμβρίου 2011 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 2011, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»), ήταν €820.990 (31 Δεκεμβρίου 2010: €882.511).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 ανήλθε σε €68.300, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €80.426 το 2010, παρουσιάζοντας μείωση 15.1%. Η μείωση οφείλεται στο γεγονός ότι η προηγούμενη χρήση ήταν η πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση της Εταιρείας από 01.10.2009 έως 31.12.2010.

Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε πτώση ύψους €61.607 (έναντι €35.560 την προηγούμενη χρήση) Η εν λόγω πτώση συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία εντάθηκε εντός του 2011 και έχει επηρεάσει και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Λειτουργικά έξοδα: Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 ανήλθε σε €4.029, έναντι €6.532 της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μείωση ύψους 38,3%. Η εν λόγω μείωση οφείλεται σε έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης της Εταιρείας, ύψους €3.371, τα οποία επιβάρυναν τα αποτελέσματα την προηγούμενη χρήση.

Λειτουργικά κέρδη: Συνεπεία των παραπάνω, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε €2.664 έναντι €38.334 της προηγούμενης υπερδωδεκάμηνης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένης της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό €64.271 έναντι ποσού €73.894 της προηγούμενης υπερδωδεκάμηνης χρήσης. Η μείωση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι ο κύκλος εργασιών της προηγούμενης χρήσης περιελάμβανε έσοδα από μισθώματα για την περίοδο από 01.10.2009 έως 31.12.2010.

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους της Εταιρείας για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε €3.300 έναντι €0 της προηγούμενης χρήσης.

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 (εφεξής «Ε.Κ.Τ.») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Ο φόρος αυτός για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 ανήλθε σε €2.088 έναντι €2.270 για την προηγούμενη χρήση. Η μείωση ύψους 8,0% οφείλεται στο γεγονός ότι η προηγούμενη χρήση της Εταιρείας ήταν υπερδωδεκάμηνη, οπότε κατέβαλλε φόρο επιπλέον για ένα τρίμηνο (από 01.10.2009 έως και 31.12.2009).

Καθαρά κέρδη χρήσης: Τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2011 ανήλθαν σε €3.876 έναντι €36.064 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 89,3%). Όπως προαναφέραμε, η μείωση αυτή οφείλεται α) στο γεγονός ότι η προηγούμενη χρήση της Εταιρείας ήταν υπερδωδεκάμηνη (από 01.10.2009 έως 31.12.2010) και β) στην αύξηση της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία την τρέχουσα χρήση, λόγω των δυσμενέστερων σε σχέση με το 2010 οικονομικών συνθηκών της χώρας.

Β) Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

	31.12.2011	31.12.2010
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας	17,09x	9,98x
Δείκτης Μόχλευσης	0%	0%
Καθαρό περιθώριο κέρδους	9%	48%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2011	31.12.2010
Ίδια Κεφάλαια	919.666	950.051
(Μείον) / Πλέον: Διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστης, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ αξίας, Ενσώματων πάγιων στοιχείων	(31)	73
Εσωτερική Λογιστική Αξία	919.635	950.124
Αριθμός Μετοχών (σε χιλ.)	147.500	147.500
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	6,23	6,44

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη χρήσης	3.876	36.064	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	15	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	14	
Πλέον: Φόρος	2.088	2.270	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	6.005	38.363	
Πλέον: Έξοδα ίδρυσης (μη επαναλαμβανόμενα έξοδα)	-	3.371	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	61.607	35.560	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	67.612	77.294	-12,5%

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη χρήσης	3.876	36.064	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	15	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	14	
Πλέον: Έξοδα ίδρυσης (μη επαναλαμβανόμενα έξοδα)	-	3.371	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	61.607	35.560	
FFO	65.524	75.024	-12,7%

Οι ως άνω μειώσεις οφείλονται στο γεγονός ότι η προηγούμενη εταιρική χρήση ήταν υπερδωδεκάμηνη και ο κύκλος εργασιών περιελάμβανε και έσοδα από μισθώματα για την περίοδο από 01.10.2009 έως 31.12.2010.

Γ) Γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2011

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων.

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 την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (εφεξής «ΕΤΕ» ή «μητρική εταιρεία»), για διάρκεια τουλάχιστον 20 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 Σ.Ο.Ε., β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από το Σ.Ο.Ε., γ) επιτρέπεται η αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον το κόστος αποπεράτωσης 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.

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

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 ΕΤΕ (98,72% 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 20 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 έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέγιστη ισχύ 3 μήνες (άρα και το επιτόκιο τους αναπροσαρμόζεται κάθε τρίμηνο) και η Εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια. Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

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 2011 δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις μόνο εντός Ελλάδος.

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

Ε) Προοπτικές για το έτος 2012

Το 2011, η κρίση στην ελληνική αγορά συνέχισε να έχει επίπτωση, όπως και το 2010, 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 2012, η αγορά του real estate αναμένεται να σταθεροποιηθεί σε σχέση με τα προηγούμενα έτη και αναμένονται σημάδια βελτίωσης από το 2013 και μετά. Το 2011 οι επενδυτές ανέστειλαν τις επενδύσεις τους στην ελληνική αγορά ακινήτων παρακολουθώντας τις εξελίξεις.

Στους βασικούς στόχους της Εταιρείας το 2012 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.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2012

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	31.12.2011	31.12.2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	820.990	882.511
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	1.322	1.315
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	303	332
		822.615	884.158
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	7.270	72.686
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	95.829	554
		103.099	73.240
Σύνολο ενεργητικού		925.714	957.398
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	590.000	590.000
Αποθεματικά	12	325.790	323.987
Κέρδη εις νέον		3.876	36.064
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		919.666	950.051
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	17	11
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		17	11
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	4.892	6.431
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.139	905
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.031	7.336
Σύνολο παθητικού		6.048	7.347
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		925.714	957.398

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2012

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και
Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

Λεωνίδας Θεόκλητος
ΑΔΤ Χ080389

Αριστοτέλης Καρυτινός
ΑΔΤ Σ199654

Θηρεσία Μεσσάρη
ΑΔΤ ΑΑ003175

Άννα Χαλκιαδάκη
Αρ. Αδ. 78785 Α'

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Σημείωση	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	15	68.300	80.426
		68.300	80.426
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(61.607)	(35.560)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(3.140)	(2.546)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(544)	(318)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(12)	(15)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(29)	(14)
Λοιπά έξοδα	18	(304)	(3.639)
Λειτουργικά κέρδη		2.664	38.334
Έσοδα από τόκους		3.300	-
Κέρδη προ φόρων		5.964	38.334
Φόρος	19	(2.088)	(2.270)
Καθαρά κέρδη χρήσης		3.876	36.064
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		3.876	36.064
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,026	0,24

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2012

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Ο Λογιστής
Λεωνίδας Θεόκλητος ΑΔΤ Χ080389	Αριστοτέλης Καρυτινός ΑΔΤ Σ199654	Θηρεσία Μεσσάρη ΑΔΤ ΑΑ003175	Άννα Χαλκιαδάκη Αρ. Αδ. 78785 Α'

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011		590.000	323.987	36.064	950.051
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	3.876	3.876
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	3.876	3.876
Μεταφορά στα αποθεματικά	12	-	1.803	(1.803)	-
Διανομή μερίσματος	20	-	-	(34.261)	(34.261)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011		590.000	325.790	3.876	919.666

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		5.964	38.334
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		6	11
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	12	15
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29	14
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	61.607	35.560
Έσοδα από τόκους		(3.300)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		62.683	(72.686)
Αύξηση υποχρεώσεων		1.194	6.431
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		128.195	7.679
Καταβληθείς φόρος		(1.854)	(1.365)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		126.341	6.314
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	-	(5.498)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(86)	(46)
Αγορές ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(19)	(348)
Τόκοι εισπραχθέντες		3.300	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		3.195	(5.892)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη εισφοράς αρχικού μετοχικού κεφαλαίου	11	-	132
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(34.261)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(34.261)	132
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης		95.275	554
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		554	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		95.829	554



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) μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα» ή «μητρική εταιρεία») 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 υπερδωδεκάμηνη 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 2011 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, η θητεία του οποίου έχει οριστεί τριετής και λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2014 σύμφωνα με την από 30 Ιουνίου 2011 Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και την από 14 Ιουλίου 2011 συνεδρίαση αυτού, έχει την εξής σύνθεση:

- Λεωνίδας Θεόκλητος του Θεόδωρου, Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος),
- Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος),
- Χαράλαμπος Μαζαράκης του Γεωργίου, 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.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Ιανουαρίου 2012 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 2011 (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 2011 δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 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 2011 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 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 τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2011

- **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 Ιανουαρίου 2011 και μετά). Η τροποποίηση καταργεί μία ακούσια συνέπεια της Διερμηνείας που αφορά τις εθελοντικές προκαταβολές όταν υπάρχει ελάχιστη χρηματοδοτική απαίτηση για ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Επιτρέπει την αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου που αφορά στην προκαταβολή εισφορών για την κάλυψη των ελάχιστων χρηματοδοτικών απαιτήσεων. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 19 «Εξόφληση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μέσω συμμετοχικών τίτλων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουλίου 2010 και μετά). Η Διερμηνεία διευκρινίζει ότι το κέρδος ή η ζημία από την εξόφληση υποχρεώσεων με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων, πρέπει να καταχωρείται με βάση την εύλογη αξία, κατά προτίμηση των συμμετοχικών τίτλων. Η Διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 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 αντιμετωπιζόνταν 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 τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 24 «Συνδεδεμένα Μέρη»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2011 και μετά). Το αναθεωρημένο πρότυπο παρέχει μερική απαλλαγή για οντότητες που σχετίζονται με το Δημόσιο, αναθεωρεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και περιλαμβάνει την απαίτηση γνωστοποίησης δεσμεύσεων που αφορούν σε συνδεδεμένα μέρη. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α., Μάιος 2010** (σε ισχύ για τη χρήση με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2011). Το έργο των βελτιώσεων περιλαμβάνει πολυάριθμες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. που το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων θεωρεί μη επείγουσες, αλλά απαραίτητες. Οι βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. περιλαμβάνουν τροποποιήσεις που οδηγούν σε λογιστικές μεταβολές για λόγους παρουσίασης, αναγνώρισης ή επιμέτρησης, καθώς και στην ορολογία ή σε εκδοτικές τροποποιήσεις που σχετίζονται με μια ποικιλία των επιμέρους Δ.Π.Χ.Α. Οι περισσότερες από τις τροποποιήσεις ισχύουν για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στις Βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α., Μάιος 2010 δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2012

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2015 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 καθορίζει πως η οντότητα θα πρέπει να κατατάσσει και να επιμετρά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων και κάποιων υβριδικών συμβολαίων. Το νέο πρότυπο απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία να:
 - (α) ταξινομούνται βάσει του επιχειρησιακού 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 δεν περιλαμβάνονται.
 - (γ) αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία.
 - (δ) επενδύσεις σε μετοχές μπορούν να προσδιοριστούν ως αποτιμώμενες «στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων» και μόνο τα μερίσματα θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
 - (ε) καταργείται η έννοια των ενσωματωμένων παραγώγων για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου και τα στοιχεία θα πρέπει να ταξινομούνται και να επιμετρώνται σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Το πρότυπο ορίζει, επίσης, ότι, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις θα ταξινομούνται ως αποτιμώμενες είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων είτε στο αποσβεσμένο κόστος. Για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιλέγεται να επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, η μεταβολή στη εύλογη αξία τους που οφείλεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων θα καταχωρείται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν δημιουργεί ή αυξάνει μία λογιστική ασυμμετρία. Το ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά έσοδα δε μεταφέρεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν η υποχρέωση εκκαθαριστεί ή εξοφληθεί.

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουλίου 2011 και μετά). Η τροποποίηση 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 και εξακολουθούν να υφίστανται κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, 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.
- **Δ.Λ.Π. 12 «Φόρος Εισοδήματος»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά). Οι τροποποιήσεις παρέχουν μία πρακτική προσέγγιση για την επιμέτρηση αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων όταν ακίνητα επενδύσεων επιμετρώνται σύμφωνα με το μοντέλο εύλογης αξίας του Δ.Λ.Π. 40 Ακίνητα Επενδύσεων. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», Δ.Π.Χ.Α. 11 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες», Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις», Δ.Λ.Π. 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» (Τροποποίηση), Δ.Λ.Π. 28 «Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση)** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά).

Το Δ.Π.Χ.Α. 10 παρέχει ένα μοναδικό μοντέλο ενοποίησης που βασίζεται σε υφιστάμενες αρχές, θέτοντας την έννοια του ελέγχου ως τον καθοριστικό παράγοντα σχετικά με την ενσωμάτωση μίας οντότητας στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής επιχείρησης. Το Πρότυπο παρέχει πρόσθετες οδηγίες σχετικά με τον προσδιορισμό του ελέγχου, σε περιπτώσεις που η αξιολόγηση είναι δύσκολη. Το Δ.Π.Χ.Α. 10 αντικαθιστά τις απαιτήσεις σχετικά με την ενοποίηση του Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις», το οποίο πλέον, πραγματεύεται μόνο τις απαιτήσεις σχετικά με τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, και την Μ.Ε.Δ. 12 «Ενοποίηση- Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού».

Το Δ.Π.Χ.Α. 11 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» και τη Μ.Ε.Δ. 13 «Από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Οντότητες — Μη Χρηματικές Συνεισφορές από Κοινοπρακτούντες». Απαιτεί από ένα συμμετέχοντα σε μία κοινοπραξία να προσδιορίσει τον τύπο της κοινοπραξίας στην οποία συμμετέχει αξιολογώντας τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από αυτή και εν συνεχεία να λογιστικοποιήσει αυτά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις ανάλογα με τον τύπο της κοινοπραξίας. Οι κοινοπραξίες χαρακτηρίζονται είτε ως «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» είτε ως «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες». Σε αντίθεση με το Δ.Λ.Π. 31, καταργείται η δυνατότητα χρήσης της μεθόδου της αναλογικής ενοποίησης για την ενοποίηση των «Από κοινού ελεγχόμενων οντοτήτων».

Το Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (2011) αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις» και ορίζει το λογιστικό χειρισμό για επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για την λογιστικοποίηση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες από κοινού ελεγχόμενων οντοτήτων.

Το Δ.Π.Χ.Α. 12 ενσωματώνει, επεκτείνει και αντικαθιστά τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για θυγατρικές, κοινοπραξίες, συγγενείς και μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τα ανωτέρω Πρότυπα και τροποποιήσεις και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 13 «Αποτίμηση»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 13:

- ορίζει την εύλογη αξία ως την τιμή που θα εισπραττόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν για τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης (δηλαδή τιμή εξόδου)
- καθορίζει το πλαίσιο για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.; και
- απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με τις επιμετρήσεις σε εύλογη αξία.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 εφαρμόζεται για τα Πρότυπα που απαιτούν ή επιτρέπουν επιμετρήσεις στην εύλογη αξία ή γνωστοποιήσεις σχετικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία (και σε επιμετρήσεις όπως στην εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης, σε επιμετρήσεις που βασίζονται στην εύλογη

αξία ή γνωστοποιήσεις σχετικά με αυτές τις επιμετρήσεις), εκτός από ειδικές περιπτώσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 13 εξηγεί πώς να επιμετράται η εύλογη αξία για σκοπούς χρηματοοικονομικών αναφορών. Δεν απαιτεί επιμετρήσεις σε εύλογη αξία πλέον εκείνων που ήδη απαιτούνται ή επιτρέπονται από άλλα Πρότυπα και δεν σκοπεύει στον καθορισμό προτύπων αποτίμησης ή να επηρεάσει πρακτικές αποτίμησης για σκοπούς πέραν των χρηματοοικονομικών αναφορών.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 13 επί των οικονομικών καταστάσεων της.

- **Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις για την εφαρμογή των κανόνων συμψηφισμού. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση και αξιολογεί την επίδρασή της επί των οικονομικών της καταστάσεων.
- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Η τροποποίηση απαιτεί την παροχή πληροφοριών σχετικά με όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα που συμψηφίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 42 του Δ.Λ.Π. 32. Η τροποποίηση, επίσης, απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε Κύριες Συμβάσεις Συμψηφισμού Κερδών και Οφειλών ή λοιπών συμβάσεων συμψηφισμού ακόμα και εάν δεν συμψηφίζονται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση και αξιολογεί την επίδρασή της επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Η τροποποίηση:
 - καταργεί την επιλογή της αναβολής αναγνώρισης των κερδών ή ζημιών και απαιτεί την αναγνώριση αυτών όταν προκύπτουν. Κατά συνέπεια οποιοδήποτε έλλειμμα ή πλεόνασμα σε κάποιο πρόγραμμα θα απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης
 - απαιτεί την καταχώριση του κόστους απασχόλησης και των τόκων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και των μεταβολών λόγω επαναμέτρησης στα λοιπά συνολικά έσοδα
 - επεκτείνει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, ώστε να παρέχεται καλύτερη πληροφόρηση σχετικά με τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων αυτών και των κινδύνων στους οποίους εκτίθεται μία επιχείρηση από την συμμετοχή της σε τέτοια προγράμματα
 - αλλάζει το λογιστικό χειρισμό για παροχές που σχετίζονται με την έξοδο από την υπηρεσία και περιλαμβάνει τον διαχωρισμό των παροχών που δίνονται για υπηρεσίες και εκείνων που δίνονται για τον τερματισμό της απασχόλησης και επηρεάζει την αναγνώριση και επιμέτρηση των παροχών εξόδου από την υπηρεσία.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουλίου 2012 και μετά). Η τροποποίηση απαιτεί την ομαδοποίηση στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων των στοιχείων που μπορούν, μεταγενέστερα, να μεταφερθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων.



Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών 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 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 (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). 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 (εφεξής «Σ.Ο.Ε.») 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.

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 páγιων 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 ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του 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 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 υπ' όψιν 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.

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 το 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 αποσβεσμένο κόστος με τη 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.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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 τη 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 Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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 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 ζημίες 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 ζημίες που έχουν προκύψει από αναλογιστικές μελέτες δύναται να μην αναγνωριστούν και να αποσβεσθούν 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 έσοδα 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 ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

2.17. 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.



2.18. 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.

2.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, ΕΤΕ 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

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 2011 και 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». Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σ.Ο.Ε. για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ρών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. 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.

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 ρών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.



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, χαμηλότερη και υψηλότερη κατά €1.229, 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 €43.271 χαμηλότερη ή €47.439 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

Η Εταιρεία δεν προέβη σε σημαντικές κρίσεις το 2011.

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.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των 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 της Εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια τουλάχιστον 20 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 Σ.Ο.Ε., β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από το Σ.Ο.Ε., γ) επιτρέπεται η αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον το κόστος αποπεράτωσης 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 έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέγιστη ισχύ 3 μήνες (άρα και το επιτόκιο τους αναπροσαρμόζεται κάθε τρίμηνο) και η Εταιρεία 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 ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (98,72% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). 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. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν την 31 Δεκεμβρίου 2011 σε €296 (31 Δεκεμβρίου 2010: €1.348) και είναι πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών.

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

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 τα 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. τη 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.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2011 δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων. Ως αποτέλεσμα ο δείκτης μόχλευσης ανέρχεται σε 0% (31 Δεκεμβρίου 2010: 0%).



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 που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	44.502	23.327	471	68.300
Σύνολο εσόδων τομέων	44.502	23.327	471	68.300
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(42.843)	(18.189)	(575)	(61.607)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.012)	(1.110)	(18)	(3.140)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων τομέων	(44.855)	(19.299)	(593)	(64.747)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(889)
Λειτουργικά κέρδη				2.664
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				3.300
Κέρδη προ φόρων				5.964
Φόρος	(1.401)	(669)	(18)	(2.088)
Καθαρά κέρδη χρήσης				3.876
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	551.314	263.068	6.885	821.267
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				104.447
Σύνολο ενεργητικού				925.714
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	3.167	1.621	39	4.827
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				1.221
Σύνολο υποχρεώσεων				6.048
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	69	17	-	86

Για τη χρήση που έληξε 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	(1.528)	(723)	(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**

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) 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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €67.429, ήτοι 98,72% (31 Δεκεμβρίου 2010: €79.567, ήτοι 98,93%).

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2011	2010
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	882.511	-
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	86	46
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(61.607)	(35.560)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	820.990	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 Σ.Ο.Ε.

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 Σ.Ο.Ε., 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 Σ.Ο.Ε. 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 2011 με βάση τις από 31 Δεκεμβρίου 2011 εκθέσεις εκτίμησης του ΣΟΕ, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές ύψους €61.607 (υπερδωδεκάμηνη χρήση 2010: €35.560).

7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	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
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	1.328	2	-	1.330
Προσθήκες	-	-	19	19
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	1.328	2	19	1.349
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	(15)	-	-	(15)
Αποσβέσεις χρήσεως	(11)	(1)	-	(12)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	(26)	(1)	-	(27)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2011	1.302	1	19	1.322

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τα έτη 2010 και 2011.

Τα οικόπεδα και κτίρια 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 Σ.Ο.Ε. Η εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2011 ανερχόταν στο ποσό των €1.271 (31 Δεκεμβρίου 2010: €1.387)

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
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	346
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	(14)
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	(43)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2011	303

9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2011	31.12.2010
Εμπορικές απαιτήσεις	271	16
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	17	65.731
Απαιτήσεις από το Δημόσιο	5.904	5.900
Προπληρωθέντα έξοδα	1.055	1.029
Λοιπές απαιτήσεις	23	10
Σύνολο	7.270	72.686

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2010 αφορούν σε απαιτήσεις από μισθώματα 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 2011 αφορούν κυρίως 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 νομιμότοκη 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



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 2011 και 2010 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά 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:

	31.12.2011	31.12.2010
Ταμείο	1	-
Καταθέσεις όψεως	128	554
Καταθέσεις προθεσμίας	95.700	-
Σύνολο	95.829	554

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Ο συνολικός αριθμός κοινών μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2011 και 2010 ανέρχονταν σε 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. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό Αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης την 30.09.2009	-	-	-
Διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και φορολογικής αξίας των 241 εισφερθέντων ακινήτων την 30.09.2009	-	323.987	323.987
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2010	0	323.987	323.987
			0
Υπόλοιπο έναρξης την 01.01.2011	0	323.987	323.987
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	1.803	0	1.803
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2010	1.803	323.987	325.790

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 ΕΤΕ 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 Σ.Ο.Ε. (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. 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 απολύοταν 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.

Η μεταβολή της υποχρέωσης αναλύεται ως εξής:

	31.12.2011	31.12.2010
Καθαρή υποχρέωση έναρξης χρήσης	11	-
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	6	11
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	17	11



14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2011	31.12.2010
Προμηθευτές	8	536
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	15	2.820
Φόροι – Τέλη	4.596	2.986
Λοιπές υποχρεώσεις	273	89
Σύνολο	4.892	6.431

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Οι Φόροι – Τέλη την 31 Δεκεμβρίου 2011 περιλαμβάνουν χαρτόσημο μισθωμάτων ποσού €2.457 (31 Δεκεμβρίου 2010: €2.895) και πρόβλεψη για το Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) του Ν. 4021/2011, ποσού €2.098 (31 Δεκεμβρίου 2010: €0).

Οι Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2010 αφορούν κυρίως σε υποχρέωση της Εταιρείας προς την μητρική εταιρεία για ΦΑΠ ύψους €2.097, ο οποίος καταλογίσθηκε εις βάρος της ΕΤΕ (Σημείωση 16).

15. Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01.2010 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Έσοδα από μισθώματα	68.300	80.426
Σύνολο	68.300	80.426

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι, στις περισσότερες περιπτώσεις, τουλάχιστον 20 έτη. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (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 2011 και 2010 δεν είχε μη ακυρώσιμα μισθώματα.

16. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Φόροι ακίνητης περιουσίας	2.695	2.097
Έξοδα εκτιμήσεων	383	397
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων και τεχνικών συμβούλων	11	28
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	20	11
Έξοδα ασφάλισης	22	4
Λοιπά έξοδα	6	8
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	3	1
Σύνολο	3.140	2.546

Οι φόροι ακίνητης περιουσίας το 2011 και το 2010 συμπεριλαμβάνουν το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ). Ο ΦΑΠ υπολογίζεται επί της αξίας των ακινήτων που έχει στην κυριότητά του ο φορολογούμενος την 01.01 κάθε έτους. Ο ΦΑΠ των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υπολογίζεται με συντελεστή 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Την 1 Ιανουαρίου 2010 η κυριότητα των ακινήτων παρέμενε στην ΕΤΕ, κατά συνέπεια, ο ΦΑΠ καταλογίσθηκε εις βάρος της ΕΤΕ ο οποίος και υπολογίσθηκε 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).

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

Επίσης, οι φόροι ακίνητης περιουσίας το 2011 περιλαμβάνουν το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. του Ν. 4021/2011, ποσού €2.208.

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

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μισθωμένα ακίνητα	3.046	2.491
Μη-μισθωμένα ακίνητα	94	55
Σύνολο	3.140	2.546

17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μισθοί	443	252
Εργοδοτικές εισφορές	94	54
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	6	11
Λοιπά έξοδα	1	1
Σύνολο	544	318

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2011 ήταν 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2010: 8 άτομα).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού οφείλεται στο γεγονός ότι η προηγούμενη χρήση είχε επιβαρυνθεί με σχετικές αμοιβές και έξοδα για την περίοδο από 01.06.2010 έως 31.12.2010.

18. Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	11	56
Αμοιβές τρίτων	88	43
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	76	27
Έξοδα ίδρυσης	-	3.371
Λοιπά	129	142
Σύνολο	304	3.639

Τα έξοδα ίδρυσης τη χρήση 01.10.2009 έως 31.12.2010 αφορούν σε συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και κτηματολογικά έξοδα αναφορικά με την ίδρυση της Εταιρείας και τη μεταβίβαση των 241 εισφερθέντων ακινήτων από την ΕΤΕ.

19. Φόρος

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.088	2.270
Σύνολο	2.088	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 Ε.Κ.Τ. (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 εταιρίας και των μετόχων της.

20. Μερίσματα ανά Μετοχή

Τα τελικά μερίσματα δε λογιστικοποιούνται εάν δεν έχουν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Την 30.06.2011 η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε, ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τη διανομή μερίσματος για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση (01.10.2009 έως 31.12.2010) ύψους €34.261 (ή €0,2323 ανά μετοχή).

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.

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2011	2010
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	3.876	36.064
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	147.500	147.500
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,026	0,24

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση, διότι 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 τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2011 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 2011 και 2010.

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



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2011	31.12.2010
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική εταιρεία	14	65.731
ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-
	17	65.731
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική εταιρεία	-	2.733
Εθνodata ¹ , εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	15	87
	15	2.820
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		
Μητρική εταιρεία	95.828	554

Όπως αναφέρεται και στη Σημείωση 9, η απαίτηση την 31 Δεκεμβρίου 2010 ύψους €65.731 από την ΕΤΕ διακανονίστηκε ως εξής: ποσό €62.998 εισπράχθηκε την 14 Ιανουαρίου 2011 και ποσό €2.733 συμψηφίστηκε με ισόποση υποχρέωση της Εταιρείας προς τη μητρική εταιρεία.

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μητρική εταιρεία	67.429	79.567
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ²	361	424
Σύνολο	67.790	79.991

iii. Έξοδα ασφάλισης

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	23	4
Σύνολο	23	4

iv. Λοιπά έξοδα

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μητρική εταιρεία	1	-
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	15	5
Σύνολο	16	5

¹ Στις 31 Δεκεμβρίου 2010, οι υποχρεώσεις αφορούσαν στην ΕθνοPlan, η οποία εντός του 2011 απορροφήθηκε από την Εθνodata.

² Εθνodata, Εθνική Χρηματοπιστηριακή, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου, Εθνική Leasing.

v. Έσοδα από τόκους

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Μητρική εταιρεία	3.300	-
Σύνολο	3.300	-

vi. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	31.12.2011	31.12.2010
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	37
Σύνολο	-	37

vii. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Από 01.01.2011 Έως 31.12.2011	Από 01.10.2009 Έως 31.12.2010
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	11	56
Σύνολο	11	56

viii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

24. Αμοιβές ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. ήταν ο Νόμιμος Ανεξάρτητος Ελεγκτής Λογιστής για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011. Οι αμοιβές για τον ετήσιο τακτικό έλεγχο της χρήσης 2011 ανήλθαν στο ποσό των €40,5 (2010: €45) και οι αμοιβή για την έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2011 ανήλθε στο ποσό των €10,5 (2010: €0).

25. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2011

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 – Καραγώρηγ Σερβίας 6, 105 62, Αθήνα

Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της 2ης χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011 (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.nbgpangaia.gr όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Καραγώρηγ Σερβίας 6, 105 62, Αθήνα
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	69474/001/Β/10/0128
Αρμόδια Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	9/544/18.03.2010
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	30 Ιανουαρίου 2012
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα (Α.Μ. ΣΟΕΛ 19981)
Ελεγκτική Εταιρεία:	Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ορκωτών ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.nbgpangaia.gr

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	31.12.2011		31.12.2010	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδύσεις σε ακίνητα	820.990		882.511	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.322		1.315	
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	303		332	
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	822.615		884.158	
Απαιτήσεις από πελάτες	288		65.747	
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	6.982		6.939	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	95.829		554	
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	103.099		73.240	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	925.714		957.398	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	590.000		590.000	
Αποθεματικά	325.790		323.987	
Κέρδη εις νέο	3.876		36.064	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΑΘΗΤΙΚΟ	919.666		950.051	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17		11	
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	17		11	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.892		6.431	
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.139		905	
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.031		7.336	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	6.048		7.347	
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	925.714		957.398	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ		1.1.11-31.12.11		1.10.09-31.12.10	
Εσοδα από μισθώματα	68.300		80.426		
Σύνολο κύκλου εργασιών	68.300		80.426		
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(61.607)		(35.560)		
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.140)		(2.546)		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(544)		(318)		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(12)		(15)		
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29)		(14)		
Λοιπά έξοδα	(304)		(3.639)		
Λειτουργικά Κέρδη	2.664		38.334		
Εσοδα από τόκους	3.300		0		
Κέρδη προ φόρων	5.964		38.334		
Φόρος	(2.088)		(2.270)		
Καθαρά κέρδη χρήσης	3.876		36.064		
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	3.876		36.064		
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
– Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,263		0,2445		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		31.12.2011		31.12.2010	
– Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2010 και 01.10.2009, αντίστοιχα)	950.051		0		
– Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	3.876		36.064		
– Αρχική εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	0		590.000		
– Αποθεματικό προερχόμενο από τη διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και φορολογικής αξίας των εισφερθέντων ακινήτων κατά τη σύσταση	0		323.987		
– Διανεμηθέντα μερίσματα	(34.261)		0		
– Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2011 και 31.12.2010, αντίστοιχα)	919.666		950.051		

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

1. Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι αυτές που προβλέπονται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Σημείωση 2).
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 Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 69474/001/Β/10/0128.
3. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε την υπ' αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της Εταιρείας.
4. 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.
5. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για την περίοδο από 01.10.2009 έως και 31.12.2011.
6. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
7. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση 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 προσβή σε προσφυγή για την νομιμότητα επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ύψους € 5.900 χιλ. ως αχρεωστήτως καταβληθέντος και η διοίκηση της Εταιρείας, στηρίζομενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού είναι κατ' ουσίαν βέβαιη (Σημείωση 9).
8. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31 Δεκεμβρίου 2011 ήταν 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2010: 8 άτομα).
9. 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%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
10. Η πρώτη χρήση της Εταιρείας ήταν υπερδωδεκάμηνη και αφορούσε την περίοδο από 01.10.2009 έως 31.12.2010.
11. Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2011 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2011 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών € 71.090 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών € 39 χιλ., γ) Απαιτήσεις € 95.845 χιλ., δ) Υποχρεώσεις € 15 χιλ., ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 11 χιλ., στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης € 0 χιλ. και ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης € 0 χιλ.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2012

<p>Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΘΕΟΚΛΗΤΟΣ Α.Δ.Τ. Χ 080389</p> <p>Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΣΣΑΡΗ Α.Δ.Τ. ΑΑ 003175</p>	<p>Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ Α.Δ.Τ. Σ 199654</p> <p>Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ ΑΝΝΑ ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'</p>
--	---